



# Comune di Fosso'

## Provincia di Venezia

I° PI | adottato con D.C.C. N° 74 del 30.12.2008 | approvato con D.C.C. N°19 del 08.04.2009  
I° variante | adottata con D.C.C. N° 55 del 14.08.2009 | approvata con D.C.C. N°97 del 22.12.2009  
II° variante | adottata con D.C.C. N° 5 del 26.02.2010 | approvata con D.C.C. N°33 del 21.05.2010  
III° variante | adottata con D.C.C. N° ..... del ..... | approvata con D.C.C. N°..... del .....

### PIANO DEGLI INTERVENTI – COMUNE DI FOSSO' | TERZA VARIANTE

### NORME TECNICHE OPERATIVE VIGENTI E VARIATE

Comune di Fossò  
Sindaco – Federica Boscaro  
Assessore all'Urbanistica – Federica Boscaro

Responsabile al procedimento – arch. Rosita Sbicego

**PROGETTISTA:** arch. Sbicego Rosita  
Area Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica

dicembre 2011

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi .....	7
Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi .....	8
Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi .....	8
Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi .....	9
Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi.....	9
Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi .....	10
Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio .....	10
Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente .....	11
Articolo 10 Tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze .....	14
Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti .....	18
Articolo 12 Elaborati e procedure di approvazione dei piani attuativi .....	18
Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione .....	19
Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard .....	20
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO .....	23
CAPO 1 – AREE NORMATIVE .....	23
Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi .....	23
CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI .....	24
Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato .....	24
Articolo 17 Il tessuto storico .....	27
Articolo 18 Il tessuto consolidato .....	29
Articolo 19 Il tessuto consolidato recente .....	31
Articolo 20 Il tessuto produttivo .....	33
Articolo 21 Il tessuto produttivo non ordinato.....	35
Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso.....	36
CAPO 3 – IL TERRITORIO AGRICOLO.....	38
Articolo 23 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo .....	38
Articolo 24 Tessuto a prevalente destinazione agricola .....	39
Articolo 25 Tessuto a prevalente destinazione agricola ed alta integrità ecologica- paesaggistica .....	40
Articolo 26 Le costruzioni nelle aree agricole .....	41
Articolo 27 Sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico.....	43

Articolo 28 Ambiti delle aziende agricole esistenti .....	44
Articolo 29 Annessi agricoli non più funzionali al fondo .....	44
Articolo 30 Riqualficazione territorio agricolo/naturale .....	44
CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI PER SERVIZI .....	46
Articolo 31 Parchi e aree attrezzate a verde, gioco e sport.....	46
Articolo 32 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza .....	46
Articolo 33 Le aree e gli edifici per l'istruzione .....	47
Articolo 34 Attrezzature di interesse comune .....	47
Articolo 35 Le aree per i parcheggi.....	47
CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE.....	49
Articolo 36 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi.....	49
Articolo 37 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione	49
<b>TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE .....</b>	<b>51</b>
CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE .....	51
Articolo 38 Le condizioni generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico ....	51
Articolo 39 Gli edifici di valore storico del territorio rurale .....	51
Articolo 40 Guida agli interventi sugli edifici storici .....	51
CAPO 2 – I PROGETTI SULLE AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ.....	60
Articolo 41 Le condizioni generali e le schede norma.....	60
Articolo 42 I contenuti delle schede norma.....	63
Articolo 43 Le aree oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) .....	64
<i>co.43.01 – area di trasformazione (APP 02)</i> .....	64
Articolo 44 Le aree destinate ad interventi di riqualificazione riconversione e/o miglioramento della qualità urbana (AR).....	64
<i>co.44.01 – area di trasformazione (AR_01)</i> .....	64
<i>co.44.02 – area di trasformazione (AR_02)</i> .....	65
<i>co.44.03 – area di trasformazione (AR_03)</i> .....	65
<i>co.44.04 – area di trasformazione (AR_04)</i> .....	66
<i>co.44.05 – area di trasformazione (AR_06)</i> .....	67
<i>co.44.06 – area di trasformazione (AR_07)</i> .....	67
<i>co.44.07 – area di trasformazione (AR_08)</i> .....	68
<i>co.44.08 – area di trasformazione (AR_09)</i> .....	69
<i>co.44.09 – area di trasformazione (AR_10)</i> .....	69
<i>co.44.10 – area di trasformazione (AR_11)</i> .....	70
<i>co.44.11 – area di trasformazione (AR_13)</i> .....	70
<i>co.44.12 – area di trasformazione (AR_14)</i> .....	71
Articolo 45 Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT_R) .....	71
<i>co.45.01 – aree di trasformazione (AT_R01)</i> .....	71
<i>co.45.02 – aree di trasformazione (AT_R03)</i> .....	72

co.45.03 – aree di trasformazione (AT_R04)	72
<del>co.45.04 – aree di trasformazione (AT_R05)</del>	<del>73</del>
<u>co.45.04.a – area di trasformazione (AT_R05a)</u>	73
<u>co.45.04.b – area di trasformazione (AT_R05b)</u>	73
<u>co.45.05 – aree di trasformazione (AT_R06)</u>	74
co.45.06 – aree di trasformazione (AT_R07)	75
co.45.07 – aree di trasformazione (AT_R08)	75
co.45.08 – aree di trasformazione (AT_R09)	75
co.45.09 – aree di trasformazione (AT_R11)	76
co.45.10 – aree di trasformazione (AT_R12)	76
co.45.11 – aree di trasformazione (AT_R13)	77
co.45.12 – aree di trasformazione (AT_R14)	77
co.45.13 – aree di trasformazione (AT_R15)	78
co.45.14 – aree di trasformazione (AT_R16)	78
co.45.15 – aree di trasformazione (AT_R17)	80
co.45.16 – aree di trasformazione (AT_R18)	80
co.45.17 – aree di trasformazione (AT_R19)	80
co.45.18 – aree di trasformazione (AT_R20)	81
co.45.19 – aree di trasformazione (AT_R21)	81
co.45.20 – aree di trasformazione (AT_R22)	82
co.45.21 – aree di trasformazione (AT_R23)	82
co.45.22 – aree di trasformazione (AT_R24)	83
co.45.23 – aree di trasformazione (AT_R25)	83
co.45.24 – aree di trasformazione (AT_R26)	84
co.45.25 – aree di trasformazione (AT_R27)	84
co.45.26 – aree di trasformazione (AT_R28)	84
co.45.27 – aree di trasformazione (AT_R29)	85
co.45.28 – aree di trasformazione (AT_R30)	85
co.45.29 – aree di trasformazione (AT_R31)	86
co.45.30 – aree di trasformazione (AT_R32)	86
co.45.31 – aree di trasformazione (AT_R33)	87
co.45.32 – aree di trasformazione (AT_R34)	87
co.45.33 – aree di trasformazione (AT_R35)	88
co.45.34 – aree di trasformazione (AT_R36)	88
co.45.35a – aree di trasformazione (AT_R37a)	89
co.45.35b – aree di trasformazione (AT_R37b)	90
co.45.36 – aree di trasformazione (AT_R38)	90
co.45.37 – aree di trasformazione (AT_R39)	91
co.45.38 – aree di trasformazione (AT_R40)	91
co.45.39 – aree di trasformazione (AT_R42)	92
co.45.40 – aree di trasformazione (AT_R43)	92
co.45.41 – aree di trasformazione (AT_R44)	92
co.45.42 – aree di trasformazione (AT_R45)	93
co.45.43 – aree di trasformazione (AT_R46)	93

co.45.44 – aree di trasformazione (AT_R47) .....	94
co.45.45 – aree di trasformazione (AT_R48) .....	94
co.45.46 – aree di trasformazione (AT_R49) .....	94
co.45.47 – aree di trasformazione (AT_R50) .....	95
co.45.48 – aree di trasformazione (AT_R51) .....	95
co.45.49 – aree di trasformazione (AT_R52) .....	96
co.45.50 – aree di trasformazione (AT_R53) .....	96
co.45.51 – aree di trasformazione (AT_R54) .....	96
co.45.52 – aree di trasformazione (AT_R56) .....	97
co.45.53 – aree di trasformazione (AT_R57) .....	97
co.45.54 – aree di trasformazione (AT_R58) .....	98
co.45.55 – aree di trasformazione (AT_R61) .....	98
co.45.56 – aree di trasformazione (AT_R62) .....	98
co.45.57 – aree di trasformazione (AT_R63) .....	99
co.45.58 – aree di trasformazione (AT_R67) .....	99
co.45.59 – aree di trasformazione (AT_R68) .....	100
co.45.60 – aree di trasformazione (AT_R69) .....	100
co.45.61 – aree di trasformazione (AT_R70) .....	101
co.45.62 – aree di trasformazione (AT_R71) .....	101
co.45.63 – aree di trasformazione (AT_R72) .....	101
co.45.64 – aree di trasformazione (AT_R73) .....	102
co.45.65 – aree di trasformazione (AT_R74) .....	102
co.45.66 – aree di trasformazione (AT_R75) .....	103
co.45.67 – aree di trasformazione (AT_R76) .....	103
co.45.68 – aree di trasformazione (AT_R77) .....	104

**Articolo 46 Aree di trasformazione della territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi (IUP) .....** 105

co.46.01 – aree di trasformazione (IUP_01) .....	105
co.46.02 – aree di trasformazione (IUP_02) .....	105
co.46.03 – aree di trasformazione (IUP_05) .....	106
co.46.04 – aree di trasformazione (IUP_07) .....	106
co.46.05 – aree di trasformazione (IUP_08) .....	107
co.46.06 – aree di trasformazione (IUP_09) .....	107
co.46.07 – aree di trasformazione (IUP_11) .....	108
co.46.08 – aree di trasformazione (IUP_12) .....	108
co.46.09 – aree di trasformazione (IUP_13) .....	109

**Articolo 47 Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P) .....** 110

co.47.01 – aree di trasformazione (AT_P01) .....	110
co.47.02 – aree di trasformazione (AT_P02) .....	110
co.47.03 – aree di trasformazione (AT_P03) .....	111
co.47.04 – aree di trasformazione (AT_P05) .....	111
co.47.05 – aree di trasformazione (AT_P06) .....	112

Articolo 48 Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT_S) .....	113
<i>co.48.01 – aree di trasformazione (AT_S01)</i> .....	113
<i>co.48.02 – aree di trasformazione (AT_S02)</i> .....	113
<i>co.48.03 – aree di trasformazione (AT_S03)</i> .....	113
<i>co.48.04 – aree di trasformazione (AT_S04)</i> .....	113
<i>co.48.05 – aree di trasformazione (AT_S05)</i> .....	113
<i>co.48.06 – aree di trasformazione (AT_S06)</i> .....	113
<i>co.48.07 – aree di trasformazione (AT_S10)</i> .....	113
<i>co.48.08 – aree di trasformazione (AT_S11)</i> .....	113
<i>co.48.09 – aree di trasformazione (AT_S12)</i> .....	113
<i>co.48.10 – aree di trasformazione (AT_S13)</i> .....	114
<i>co.48.11 – aree di trasformazione (AT_S14)</i> .....	114
<i>co.48.12 – aree di trasformazione (AT_S15)</i> .....	114
CAPO 3 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	115
Articolo 49 Attività produttive in zona impropria .....	115
TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE .....	117
CAPO 1 – PEREQUAZIONE .....	117
Articolo 50 Perequazione urbanistica .....	117
Articolo 51 Credito edilizio .....	119
Articolo 52 Compensazione urbanistica .....	121
CAPO 2 – ZONE DI TUTELA .....	122
Articolo 53 Zone di tutela.....	122
Articolo 54 Le fasce di rispetto .....	122
Articolo 55 Il verde fluviale .....	125
Articolo 56 I filari alberati .....	125
Articolo 57 Regole generali per la progettazione .....	126
CAPO 3 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	129
Articolo 58 Compatibilità idraulica .....	129
CAPO 4 – SOSTENIBILITA' EDILIZIA .....	130
Articolo 59 Regolamento energetico.....	130
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	136
Articolo 60 Norme di salvaguardia.....	136
Articolo 61 Situazioni esistenti difformi da quelle previste.....	136
Articolo 62 Inammissibilità di deroghe .....	136

La presente normativa contiene l'aggiornamento alle seguenti varianti al PI:

#### **VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

numero	tipo	adozione	approvazione
n.0	Primo PI	DCC n.74 del 30.12.08	DCC n.19 del 08.04.09
n.1	Adeguamento normativo	DCC n.55 del 14.09.09	DCC n.97 del 22.12.09
n.2	Seconda Variante al PI	DCC n. 5 del 26.02.10	DCC n. 33 del 21.05.10
n.3			

~~TESTO STRALCIATO~~

TESTO AGGIUNTO

#### **N.B.**

**Le modifiche della 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi riguardano gli articoli:**

**45.04 (relativo all'AT R05)**

**45.05 (relativo all'AT R06)**

**45.20 (relativo all'AT R22)**

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi costituisce, insieme al Piano dell'Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Comunale.
2. Il Piano degli Interventi definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano dell'Assetto del Territorio. In particolar modo, secondo quanto disposto dall'articolo 2 *contenuti e finalità* della LR n.11/2004.
3. Il Piano degli Interventi subordina alle regole quadro fissate nel Piano dell'Assetto del Territorio ed è un approfondimento allo stesso in linea con il principio di sussidiarietà verticale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano dell'Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.
4. Il Piano degli Interventi, secondo quanto indicato all'articolo 17 della LR n.11/2004 in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) LR n.11/2004;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 LR. 11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 LR n.11/2004;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n.11/2004;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
  - l) definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n.1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":
    - nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

- nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
5. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura è regolamentata dall'articolo 6 della LR n.11/2004.

## **Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi**

1. Gli elaborati di progetto sono:
  - Tavola 1 PI: intero territorio (scala 1:5.000);
  - Tavola 2 PI: zone significative (scala 1:2.000);
  - Tavola 3 PI: verifica del dimensionamento;
  - Schedatura delle attività in zona impropria.
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR 11/2004, è inoltre dotato di:
  - registro dei crediti edilizi;
  - banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati;
  - una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
  - norme tecniche operative;
  - valutazione di compatibilità idraulica (redatta ai sensi della DGR n.1322/06 e smi).

## **Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi**

1. La disciplina del Piano degli Interventi è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo 2 delle presenti norme.
2. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
3. Nell'eventuale contrasto tra il Piano degli Interventi e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, deve darsi prevalenza alle prescrizioni, sia delle norme che degli elaborati grafici, maggiormente restrittive.

## **Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi diretti sono:
  - a) permesso di costruire;
  - b) denuncia di inizio attività (DIA).
3. Gli interventi indiretti sono:
  - a) i programmi integrati di intervento definiti dall'articolo 19 della LR n.11/2004;
  - b) i piani attuativi pubblici o privati definiti dall'articolo 19 della LR n.11/2004;
  - c) i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR n.40/2003;
  - d) i programmi complessivi;
  - e) gli accordi tra soggetti pubblici e privati definiti dall'articolo 6 della LR n.11/2004;
  - f) gli accordi di programma definiti dall'articolo 7 della LR n.11/2004.

4. Gli interventi urbanistici ed edilizi inferiori ai 1.500 m<sup>3</sup> si attuano con interventi diretti senza l'obbligo di realizzare gli standard, se non diversamente stabilito dalle presenti norme o dall'Amministrazione Comunale.
5. Gli interventi urbanistici ed edilizi superiori ai 1.500 m<sup>3</sup> si attuano con interventi indiretti con l'obbligo di realizzare gli standard definiti nelle presenti norme.
6. Il Piano degli Interventi individua gli accordi pubblico-privati e ne definisce uno specifico programma attuativo attraverso le schede norma.
7. La scheda norma può, attraverso l'approvazione di una specifica e complessiva progettazione planivolumetrica, assumere il valore, in rapporto agli interventi previsti, di uno o più piani attuativi (stralci funzionali in coerenza con il disegno generale del progetto) come di volta in volta specificato. Nel caso in cui la scheda norma preveda l'elaborazione di un piano attuativo, esso assumerà efficacia solo dopo che, per iniziativa pubblica e/o privata, avrà assunto formalmente i connotati e la valenza del piano attuativo richiesto, fatta salva la specifica disciplina di ognuno.
8. I nuovi accordi pubblico – privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del Piano degli Interventi costituiscono variante al Piano degli Interventi stesso.
9. Il Piano degli Interventi è composto da:
  - una *parte regolatoria* di carattere puramente normativo e descrittivo che regola le trasformazioni, con caratteristiche non strategiche, alla ridefinizione della struttura urbana del contesto;
  - una *parte programmatica*, regolata puntualmente dalle schede norma, che regola le trasformazioni strategiche del PAT.

#### **Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi**

1. In applicazione a quanto disposto dal Piano Strutturale, il Piano degli Interventi disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standards urbanistici, sono verificate nella *tavola 3 – Verifica del dimensionamento* e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi.
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal responsabile del procedimento incaricato, come riconosciuto al successivo articolo 6, fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.

#### **Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.
2. Il responsabile del procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
3. Annualmente, o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento incaricato produce un rapporto sullo stato della pianificazione, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:
  - a) illustra l'attuazione del Piano d'Assetto del Territorio, del Piano degli Interventi e le sinergie con il bilancio comunale;

- b) aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- c) verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, e contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- d) controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive o comunque definite;
- e) programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- f) aggiorna il dimensionamento previsto nel Piano d'Assetto del Territorio, in relazione alle previsioni del Piano degli Interventi e alla loro avvenuta realizzazione;
- g) verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- h) aggiorna il registro dei crediti edilizi (articolo 51 delle presenti norme);
- i) verifica l'utilizzo della superficie massima di SAT (superficie agricola trasformabile) ammessa dal PAT, in conformità con quanto previsto all'articolo 41 delle presenti norme.

### **Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del Piano degli Interventi mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.
3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
4. Secondo quanto previsto al co.7 dell'articolo 18 della LR n.11/2004, dopo cinque anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica.
5. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al Piano degli Interventi, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano del Assetto del Territorio. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR n.11/2004.

### **Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio**

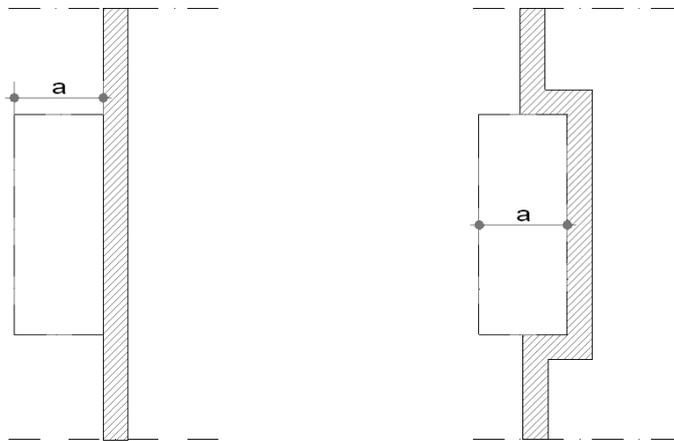
1. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene regolamentata dal Piano degli Interventi, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento Edilizio, che indica gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi stessi.

## Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del Piano degli Interventi:
  - a) **Superficie territoriale (ST)**: è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano degli Interventi ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la ST è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal Piano degli Interventi ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area;
  - b) **Superficie fondiaria (SF)**: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;
  - c) **Superficie coperta (SC)**: è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o che emergano dal suolo oltre i 50 cm., delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, o da parti in aggetto con pilastri di appoggio a terra con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza pilastri a terra e senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,60 (es. tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre o diversamente realizzati sono interamente computati:
    - c.1) i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; diversamente realizzati sono interamente computati;
    - c.2) le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.
  - d) **Numero di Piani (N)**: è la somma di tutti i piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione. E' considerato piano anche il sottotetto avente i requisiti di accessibilità e praticabilità;
  - e) **Altezza utile dei locali**: è la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio; in caso di solaio con travatura, si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 70 cm;
  - f) **Volume delle costruzioni (V)**: per volume delle costruzioni si intende il volume lordo, calcolato al vuoto per pieno della sagoma dell'edificio o porzione di edificio dalla quota +00 (quota media del piano campagna), all'intradosso dell'ultimo solaio che delimita il "piano". Sono esclusi dal calcolo del volume i seguenti elementi:
    - i piani interrati (se ammessi);
    - la parte edificata risultante dalla differenza del piano di calpestio interno e la quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l'intervento, fino ad una quota non superiore a + 50 cm;
    - nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri; il maggior spessore dei solai intermedi eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n.380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale;
    - le autorimesse fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> e altezza utile interna non superiore a ml 3,00 per alloggio se realizzata fuori terra: oltre i 30 m<sup>2</sup> si computa la differenza di

volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nel "*Tessuto residenziale diffuso T6*" tale superficie viene elevata a 40 m<sup>2</sup>;

- i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati in aderenza al fabbricato principale, fino ad un massimo di 10 m<sup>2</sup> e altezza utile interna non superiore a ml 3,00. Gli stessi potranno costituire con l'autorimessa un unico vano. La previsione e/o realizzazione del magazzino pertinenziale, preclude la possibilità di prevedere e/o realizzare altri tipi di strutture esterne (es. casette in legno, tettoie, pergolati coperti).
- gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio e di seguito elencati, fino ad una profondità lorda massima di ml 2.50: tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento al filo esterno del muro dell'edificio conteggiando anche eventuali parti rientranti non in aggetto; si precisa altresì che, qualora tale profondità risulti superiore a ml 2,50 ( $a \leq 2,50$  ml), tali volumi verranno interamente computati.



- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebo, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore a 25% m<sup>2</sup> per unità di riferimento di cui costituiscono pertinenza (singola unità e/o condominio), privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre o diversamente realizzati sono interamente computati.
- i portici pubblici e condominiali, nonché i portici ad uso delle singole unità la cui superficie lorda complessiva sia inferiore al 15% della superficie lorda dell'unità di pertinenza: oltre si computa la differenza.
- le logge (con tre lati chiusi) ad uso delle singole unità, la cui profondità lorda sia inferiore a 2 m. In ogni caso la superficie lorda di tale elemento, non deve superare il 10% della superficie lorda di piano.
- i volumi tecnici, fino ad un massimo di 8 m<sup>2</sup>, per i quali venga presentata specifica e dettagliata documentazione tecnica e impiantistica che attesti la reale necessità degli spazi richiesti e che dovrà risultare coerente con la certificazione sull'agibilità dell'edificio.
- i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della LR 6 aprile 1999 n.12.
- i sottotetti per non essere computati in termini di volume lordo devono avere tutte e contemporaneamente le seguenti caratteristiche: a) essere non praticabili in quanto non accessibili; b) essere non significativi in termini tributari (ovvero non accatastabili); c) avere altezza non superiore a ml 1,30 per le parti con copertura piana e in caso di copertura inclinata avere altezza media non superiore a ml 1,30 e altezza massima non

superiore a ml 2,30; d) avere superficie illuminante non superiore a 1/40 della superficie netta di pavimento del sottotetto.

- i sottotetti destinati a stenditoi condominiali, purché siano accessibili dalle scale condominiali e rispettino i limiti di altezza di cui al precedente punto.
  - il volume lordo derivante dalla realizzazione di ingressi condominiali fino a 6,00 m<sup>2</sup> netti (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 m<sup>2</sup> netti ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.
  - il volume lordo derivante dalla proiezione a terra della scala interna del singolo alloggio (inteso il solo elemento che consente il cambio di quota), compresa la superficie dei pianerottoli di sbarco, limitata allo spazio antistante necessario all'arrivo del servoscala pari a m 1.50 (specifiche tecniche DM 239/89).
  - le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a ml 2,50 e per un massimo di 6,00 m<sup>2</sup>: oltre sono interamente computate.
- g) **Rapporto di copertura (RC)**: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF);
- h) **Distanza dai confini (DC)**: le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Si precisa che per distanza dai confini si intende la distanza minima tra due proprietà contigue; non si intende invece la distanza tra strada e proprietà;
- i) **Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DF)**: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata). Ai fini del conteggio della distanza tra pareti finestrate non si tiene conto degli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta e/o che non alterano la sagoma dell'edificio cui appartengono;
- j) **Parete finestrata**: si intende per parete finestrata la parete che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono collocate esclusivamente superfici illuminanti in vetro cemento o luci come definite dall'articolo 901 del codice civile;
- k) **Distanza dalle strade (DS)**: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio (o della parte oggetto di ampliamento e/o nuova costruzione) e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal Piano degli Interventi, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati;
- l) **Aree a parcheggio**: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo articolo 35, in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a 12,50 m<sup>2</sup>;
- m) **Sagoma dell'edificio**: si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze e poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, etc..., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta, come sopra definita;
- n) Per le **definizioni stradali** si fa riferimento all'articolo 3 del Nuovo Codice della strada.

## Articolo 10 Tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze

1. I tipi di intervento edilizio sono quelli stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e sono specificati dal PI al successivi commi.
2. **Manutenzione ordinaria:** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari esistenti, purché non comportino modifiche di tipo distributivo. Sono tali, ad esempio, i seguenti interventi:
  - a) riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idrico, per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
  - b) riparazione di balconi, terrazze e relative pavimentazioni;
  - c) riparazione delle recinzioni;
  - d) rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
  - e) rifacimento degli intonaci interni e della tinteggiatura;
  - f) rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica dei materiali;
  - g) rifacimento della copertura senza intaccare la struttura principale o secondaria e senza modifica dei materiali;
  - h) rifacimento di gronde e pluviali;
  - i) rinnovo delle impermeabilizzazioni;
  - j) sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
  - k) sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
  - l) sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
  - m) sostituzione delle tegole e delle altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque;
  - n) per gli edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. **Manutenzione straordinaria:** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e di recinzioni, 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 senza alterazione dei materiali esistenti e delle tecnologie costruttive ed architettoniche. Le opere potranno prevedere interventi sulle strutture solo per ripristino o rinnovo, ma non potranno comportare in nessun caso alterazioni o trasformazioni dei caratteri architettonici dell'edificio. Le opere altresì non potranno comportare modifiche alla volumetria, alle altezze esterne e alla posizione dei solai, alle superfici di calpestio e alle destinazioni d'uso vigenti. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:
  - a) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
  - b) rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
  - c) rifacimento o installazione di impianti igienico-sanitari;
  - d) realizzazione di chiusure o aperture interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo, taglio dei muri;
  - e) consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità manutentorie.È comunque esclusa, dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della sagoma dell'edificio ad eccezione di quelli industriali, artigianali e per allevamenti zootecnici per i quali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alla normativa vigente per gli impianti tecnologici.

4. **Restauro scientifico - Grado di protezione n.1 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria l'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. La conservazione dell'edificio, o degli interventi di ripristino, ove esso abbia subito alterazioni, devono essere riferiti all'impianto che esso aveva nel momento di maggiore compiutezza tipologica e architettonica.

*Devono essere eliminati:*

- a) le superfetazioni, le sovrastrutture, gli annessi senza valore e le suddivisioni interne verticali ed orizzontali, in contraddizione con l'impianto tipologico e con l'architettura dell'edificio;
- b) le alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici ed architettonici dell'edificio.

*Devono invece essere conservati:*

- a) le trasformazioni e le aggiunte che l'edificio originario ha registrato nel tempo e che siano coerenti con il suo impianto tipologico e con la sua architettura;
- b) tutti i particolari, gli elementi accessori, i dettagli decorativi, etc... che costituiscono parte integrante dell'architettura dell'edificio.

*Sono ammessi, ove ritenuti strettamente necessari, e purché non comportino alterazioni all'impianto tipologico ed architettonico, i seguenti tipi di intervento:*

- a) inserimento o riordino dei servizi igienici e delle cucine, ed installazione o riordino di impianti tecnologici (come ad esempio ascensori, impianti di riscaldamento e di aerazione, condutture, etc...) purché non vengano compromesse le strutture portanti ed il profilo altimetrico delle coperture;
- b) consolidamento statico e risanamento del complesso murario originario, nelle sue strutture verticali e orizzontali, anche, dove ritenuto indispensabile, con l'aggiunta di nuovi elementi o parti accessorie in funzione statica;
- c) rifacimento, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di tutti gli elementi o particolari dell'edificio irrecuperabili, che abbiano cioè subito processi di deterioramento tali da non poter essere restaurati;
- d) reintegrazione di parti minori dell'edificio, storicamente accertate ed indispensabili alla sua compiutezza tipologica e architettonica.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso purché esse risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta. È obbligatorio mettere in evidenza gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore, anche se preesistenti ed inglobati in sistemazioni successive. Per ciascun edificio, il progetto di intervento deve essere accompagnato da un'esauriente relazione tecnica e ricerca storica.

5. **Risanamento conservativo - Grado di protezione n.2 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi di recupero anche generali, ferma restando la conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali, e precisamente:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc...);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai in legno pregevoli o in buono stato di conservazione);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc..., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
  - h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata;
  - i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - j) possibilità di limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, compatibilmente con la conservazione della struttura morfologica;
  - k) possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio ricorrendo, se del caso, a sistemi di aerazione forzata, previa autorizzazione del responsabile settore igiene pubblica;
  - l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
6. **Ripristino tipologico:** si intendono gli interventi su unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
7. **Ristrutturazione con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate - Grado di protezione n.3 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al punto successivo, purché siano conservate le facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica (forometria, linea di gronda, elementi decorativi, etc...) e con il mantenimento dell'altezza, del numero dei piani e del volume complessivo preesistente per la totalità dell'edificio.
8. **Ristrutturazione edilizia controllata - Grado di protezione n.4 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi che permettono una ristrutturazione parziale o generale ferma restando la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali. In particolare rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite esterno ed interno, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture orizzontali e verticali, se significative;
  - c) conservazione dei collegamenti verticali originari superstiti, se significativi;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, se significative;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati se significativi;
  - f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
  - g) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - h) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate purché non si alteri l'originario valore architettonico del fabbricato;

- i) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto; è consentita la realizzazione di soppalchi interni a stanze a condizione che la loro superficie di calpestio non superi la metà della superficie della stanza ed il solaio non tagli la superficie dei fori, ma sia congruamente arretrato rispetto ai medesimi;
  - j) possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio sempre che tale altezza non sia raggiungibile applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai;
  - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio,
  - l) potrà eventualmente valutarsi la possibilità di ristrutturare e/o accorpare gli elementi superfetativi, purché legittimi, a condizione che tali interventi vengano ritenuti dalla Commissione edilizia compatibili con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali dell'immobile oggetto di vincolo.
9. **Ristrutturazione edilizia - Grado di protezione n.5 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la parziale demolizione e ricostruzione purché sia sempre riconoscibile l'edificio principale preesistente. Tale categoria di intervento prevede anche la possibilità di aggregazione e di disaggregazione di unità immobiliari adiacenti. In particolare sono consentiti:
- a) interventi di risanamento e di ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
  - b) interventi di sostituzione o di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
  - c) interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali, anche con modifiche delle quote di imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;
  - d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
  - e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura.
  - f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
- È ammessa la demolizione (totale o parziale) con fedele ricostruzione dei fabbricati principali legittimati e l'accorpamento delle superfetazioni edilizie legittimate nel rispetto delle norme di zona relative al raggio minimo, alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza minima dai confini e dalla strada.
10. **Ristrutturazione urbanistica - Grado di protezione n.8 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
11. **Ampliamento:** si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente; il volume aggiuntivo deve essere costruito in aderenza all'edificio di cui si chiede l'ampliamento (se non diversamente indicato da norma specifica). L'ampliamento previsto quale beneficio per le unità esistenti alla data di adozione del PAT non è ripetibile.
12. **Adeguamento igienico sanitario con aumento di volume:** si intendono gli interventi rivolti ad adeguare gli organismi edilizi, a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti nel Comune di Fossò. Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata ad adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di servizi igienici qualora il

reperimento degli stessi all'interno della unità abitativa esistente comporti a parità del numero di vani una dotazione del superficie netta inferiore a quella minima prescritta, per le nuove costruzioni, dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

13. **Nuova edificazione:** si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con apposite prescrizioni.
14. **Demolizione con ricostruzione - Grado di protezione n.6 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti e finalizzati alla ricostruzione di altri volumi la cui entità non potrà superare quella preesistente.
15. **Demolizione senza ricostruzione - Grado di protezione n.7 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale dei volumi esistenti e finalizzati al recupero di aree libere ed al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali delle stesse.
16. **Restauro ambientale:** intervento volto a riportare un ambito territoriale alle condizioni originali, sotto il profilo della conformazione fisico morfologica e delle presenze naturalistiche, sulla base di una approfondita documentazione storico-scientifica.
17. È facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare i gradi di protezione attribuiti dal PI, a seguito di specifiche e più approfondite analisi, ed eventualmente di apportarne modifiche, purché giustificate mediante precise relazioni. Nello specifico:
  - il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento;
  - l'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati dal PI per edifici, parti di edifici o manufatti, in tal caso sono consentiti i tipi e le modalità di intervento corrispondenti alle classi di valore accertate;
  - mediante analisi filologica può essere aumentato o diminuito il valore assegnato dal PI di una classe al massimo.

## Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti

1. I piani attuativi sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del Piano degli Interventi qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
  - a) piani particolareggiati (articolo 13, L n.1150/1942);
  - b) piani di lottizzazione (articolo 28, L n.1150/1942);
  - c) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L n.167/1962);
  - d) piani per gli insediamenti produttivi (articolo 27, L n.865/1971);
  - e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (articolo 28, L n.457/1978);
  - f) piano ambientale (LR n.40/1984);
  - g) programma integrato (LR n.179/1992);
  - h) programmi di recupero urbano (L n.493/1993).

## Articolo 12 Elaborati e procedure di approvazione dei piani attuativi

1. I piani attuativi previsti dal presente Piano degli Interventi sono disciplinati nelle norme e nelle schede allegate alle presenti norme; fanno riferimento ai contenuti e all'iter normativo definito dagli articoli 19 e 20 della LR 11/2004, integrati con quanto previsto all'articolo 59 co.7 delle presenti norme.

2. Ai sensi dell'articolo 17 co.2 lettera c) e coerentemente con quanto previsto dall'articolo 20 co.14 della LR n.11/2004, i seguenti parametri non determinano variante ai piani attuativi:  
Gli strumenti urbanistici attuativi (in seguito PUA), rispetto al PI di cui alle presenti norme e nei limiti di rispetto al PAT, possono prevedere variazione del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata), con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - il numero massimo dei piani;
  - altri parametri definiti dal PI.
3. Sono indicati in grafia del PI gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi. Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.
4. Negli ambiti di cui al co.3, sono ammesse varianti al piano attuativo convenzionato (che non comportino modifiche al dimensionamento); in tal caso dovranno essere rispettati gli standards minimi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente. È sempre ammessa una variante al piano attuativo con recupero della totale volumetria che vada a ridefinire le destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle previste all'articolo 14 delle presenti norme, e che vada a riorganizzare il tessuto urbanistico dell'intera zona soggetta a strumento urbanistico attuativo. Gli indici che regolamentano tali aree si intendono qui riportati; mentre la validità dei succitati resta valida per il periodo di validità contenuto in convenzione, dopodiché saranno da ritenere valide le norme del presente PI.

### **Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite all'articolo 16 co.7e segg. del DPR 380 del 6/05/2001, sono, seguendo i primi criteri dettati con gli atti d'indirizzo in fase di prima applicazione della LR n.11/2004, così integrate dal PI:
  - a) **opere di urbanizzazione primaria:**
    - strade;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti telecomunicazioni;
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica dei terreni;
    - raccordi e svincoli stradali;
    - barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
    - formazione di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
    - piazzola di sosta per gli autobus;
    - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;

- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
- interventi eco-tecnologici e per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

b) **opere di urbanizzazione secondaria:**

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie.

2. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scapito dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR n.11/2004.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal co.2.
4. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede norma presenti in questo regolamento.
5. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

#### **Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard**

1. Le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi sono:
  - a) residenziale;
  - b) commerciale;
  - c) direzionale;
  - d) produttivo;
  - e) turistico-ricettivo;
  - f) pubbliche o di interesse pubblico;
  - g) agricola.
2. La destinazione d'uso commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR n.15/2004.
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, con esclusione degli interventi previsti dalle schede norma se diversamente assentito e gli interventi diretti, relativi alle varie destinazioni d'uso suddette, è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle:

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3a - LR n11/2004</b>	<b>30 m<sup>2</sup>/ab</b>
<i>Ripartiti:</i>	
Attrezzature di interesse comune	4,5 m <sup>2</sup> /ab
Attrezzature per l'istruzione	4,5 m <sup>2</sup> /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	primari: 05 m <sup>2</sup> /ab secondari: 10 m <sup>2</sup> /ab
Parcheggi	6 m <sup>2</sup> /ab

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3b - LR n.11/2004</b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie delle singole zone</b>
<i>Ripartiti:</i>	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	50%
Parcheggi	50%

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3c - LR n.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 100 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento</b>
Parcheggi	100%*
* i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano	

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE</b>	
<b>articolo 31 comma 3d - LR n.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup></b>
<i>Ripartiti:</i>	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30%
Parcheggi	70%
<b>articolo 31 comma 3d - LR n.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto</b>
<i>Ripartiti:</i>	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	20%
Parcheggi	80%

4. Relativamente alla gestione degli standard, il Piano degli Interventi, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha ricondotto il parametro dell'abitante teorico a 150 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano, al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree a servizi. Tali quantità, riportate nelle schede e nella *tavola 3 – verifica del dimensionamento*, sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli

strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

5. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
6. Deroghe alla dotazione di parcheggi pubblici o privati sono ammesse secondo quanto stabilito nel titolo II "la disciplina del suolo" delle presenti norme.

## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### CAPO 1 – AREE NORMATIVE

#### Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi

1. I sistemi insediativi previsti dal Piano del Assetto del Territorio sono suddivisi sottosistemi e tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. Le zone sono state definite in funzione di un'organizzazione urbanistica, edilizia ed ambientale la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati la presenza di elementi ambientali e sistemazioni agricole ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
2. I sottosistemi e tessuti urbani definiti dal Piano degli Interventi sono:
  - a) **La città ed il sistema degli insediamenti**
    - il tessuto storico (T1)
    - il tessuto consolidato (T2)
    - il tessuto consolidato recente (T3)
    - il tessuto produttivo (T4)
    - il tessuto produttivo non ordinato (T5)
    - il tessuto residenziale diffuso (T6)
  - b) **Il territorio agricolo e naturale**
    - tessuto a prevalente destinazione agricola ad alta integrità ecologica-paesaggistica (A1)
    - tessuto a prevalente destinazione agricola (A2)
  - c) **I parchi, i servizi e le attrezzature**
    - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1)
    - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)
    - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)
    - le aree per i parcheggi pubblici (F4)
  - d) **Le infrastrutture**
    - viabilità (la rete ciclo-pedonale e le infrastrutture)
3. In questa fase di transizione dalla pianificazione per zone territoriali omogenee monofunzionali alla pianificazione per tessuti urbani, di cui all'articolo 50 co.1 lettera b) della LR n.11/2004, è necessario poter riconoscere per "sovrapposizione" come le nuove destinazioni modificheranno e/o confermeranno le precedenti. A tal scopo ad ogni tessuto è associato la classificazione, così come definita dal DM n.1444/68, di origine. Lo scopo è quello di rendere evidenti le variazioni eventualmente introdotte/apportate sia in termini di perimetro, che di modi d'uso e parametri stereometrici degli ambiti omogenei.

**CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI****Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato**

1. La città ed il sistema degli insediamenti si articolano in:
  - il tessuto storico (T1)
  - il tessuto consolidato (T2)
  - il tessuto consolidato recente (T3)
  - il tessuto produttivo (T4)
  - il tessuto produttivo non ordinato (T5)
  - il tessuto residenziale diffuso (T6)
2. In ogni tessuto, sono specificatamente disciplinati: i tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse.
3. Il PI definisce i termini ed i parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro relativo al volume urbanistico è calcolato con la modalità "vuoto per pieno", all'articolo 9 delle presenti norme.
4. Gli interventi edilizi si attuano secondo le modalità previste nelle presenti norme, nel Regolamento Edilizio e dalle normative vigenti.
5. In tutti i tipi di intervento, salvo quanto diversamente disciplinato nelle presenti norme, devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
6. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie Utile Lorda (Slu) e negli interventi specificatamente indicati nei tessuti, devono essere reperiti i relativi spazi per parcheggi privati di cui alla L n.122/1989 e conformemente a quanto previsto all'articolo 35. Tali parametri si intendono soddisfatti anche quando le aree per parcheggi privati non siano direttamente collegate con l'edificio oggetto dell'intervento, anche se comunque devono essere legate a questo tramite un vincolo pertinenziale documentabile. Qualora non sia possibile reperire tali spazi è consentita l'equivalente monetizzazione secondo quanto eventualmente previsto da apposito successivo atto.
7. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento fino a quello specificatamente indicato nelle tavole di progetto ad esclusione degli edifici sottoposti ai tipi d'intervento restauro e risanamento conservativo per i quali è ammessa anche la manutenzione ordinaria.
8. Qualsiasi intervento sugli edifici dei tessuti con categoria d'intervento restauro e risanamento conservativo dovrà essere effettuato secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui articolo 40 del titolo III "discipline specifiche".
9. Gli interventi restauro e risanamento conservativo sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale, qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.
10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'articolo 13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" delle presenti norme.
11. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia, con la quale si distinguono quelli individuati dal precedente PRG e quelli previsti dal PI (articolo 19). I lotti liberi di completamento sono individuati in aree contigue a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria. Qualora tali interventi comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono

assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'articolo 13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" delle presenti norme.

12. Qualora il perimetro dei "lotti liberi edificabili" individuato negli elaborati grafici cada in prossimità, ma non coincida, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, etc...), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Piano degli Interventi, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica dell'elaborato delle presenti norme. La tolleranza è pari ad un intervallo compreso tra zero e ml 2 (il valore è determinato trasformando in termini reali il segno grafico dello spessore con cui è rappresentato il perimetro delle "lotti liberi edificabili" nella scala di rappresentazione del Piano degli Interventi che è 1:2.000).
13. Qualora, dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del Piano di Intervento (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali, i perimetri dei "lotti liberi edificabili" di cui al presente articolo comprendano residui di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali residui, che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente comma 12, occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Piano degli Interventi, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici.
14. Destinazioni d'uso ammesse:

#### **AREE RESIDENZIALI** – tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza

Le aree residenziali corrispondono ai tessuti T1, T2, T3 e T6, ai cui relativi articoli si rimanda per ulteriore ed approfondita specificazione.

Sono ammessi, salvo quanto previsto negli specifici articoli relativi ai tessuti:

- negozi o botteghe;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati con un'estensione massima non superiore ai 400 m<sup>2</sup>;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano umori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e con un'estensione massima di 300 m<sup>2</sup>;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- sono ammesse altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Sono esclusi:

- produttivo, ospedali e macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno, relativamente alla porzione (con destinazione) residenziale, commerciale, artigianale/produttiva essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli e di verde come previsto dall'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per il parcheggio pubblico o privato in misura pari a quella richiesta per gli interventi di nuova costruzione.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle parti storiche della città e nelle aree di urbanizzazione consolidata qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio della Pubblica Amministrazione, è ammessa la monetizzazione nei limiti consentiti dalla LR n.11/2004. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sulle modalità di determinazione del valore da corrispondere.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi solamente gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Per gli immobili di interesse pubblico è consentita la tipologia a blocco, generalmente non ammessa nelle aree di nuovo intervento, se non diversamente assentito nelle specifiche schede.

Possono essere ammesse le attività di produzione qualora non utilizzino macchinari che producano rumori, fumi ed odori molesti, generino acque reflue di processo con riverso nelle acque civili, non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma possano utilizzare edifici a tipologia residenziale, non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, risulti incompatibile con la circostante zona residenziale; la compatibilità igienica delle attività di produzione con il contesto residenziale deve essere comprovata da certificazione dell'Unità Locale Socio Sanitaria, ai sensi dell'art. 3 lettera f) della LR 30 Novembre 1982 n. 54.

**AREE PRODUTTIVE** – tali zone si caratterizzano per la presenza di funzioni produttive, artigianali, commerciali e direzionali.

Corrispondono ai tessuti T4 e T5, ai cui relativi articoli si rimanda per ulteriore ed approfondita specificazione.

Sono ammessi, salvo quanto previsto negli specifici articoli relativi ai tessuti:

- le attività artigianali ed industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- laboratori e magazzini artigiani;
- artigianato di servizio;
- alberghi/motel /ristorazione;
- autorimesse;
- destinazioni legate alla propaganda ed alla commercializzazione dei prodotti (centro commercio, mostre, mercato, fiere, centro convegni, etc...);
- banche, poste, uffici pubblici;
- cinema, teatro ed altri luoghi di svago;
- le attività commerciali e direzionali (nei limiti di cui alla LR n.15/2004) e secondo quanto previsto alle presenti norme;
- studi professionali e commerciali (nei limiti di cui alla LR n.15/2004);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

15. La fattibilità geologica delle azioni di piano:

- secondo quanto indicato dalla normativa vigente, la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento con le carte delle fragilità e delle invarianti del Piano di Assetto del Territorio;

- in relazione ai tipi d'intervento previsti, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che valuti le diverse problematiche evidenziate nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio e indichi le eventuali opere da realizzare a carico dei soggetti attuatori, necessarie al superamento di tali problematiche, secondo quanto previsto al titolo "Fragilità e limiti alla trasformabilità" delle norme tecniche del PAT.

## **Articolo 17 Il tessuto storico**

### **DESCRIZIONE**

1. E' il tessuto storico del comune di Fossò, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.
2. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso.
3. Coerentemente a quanto previsto dal PAT e alla LR n.11/2004, l'obiettivo del Piano degli Interventi è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.
4. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

### **DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE**

5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme.
6. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n.15/2004;
  - produttivo.

### **TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

7. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è il risanamento conservativo, sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
8. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo".
9. E' consentito per gli edifici uni-bifamiliari, per interventi di adeguamento igienico-sanitari, un ampliamento non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 100 m<sup>3</sup>. Nel caso di costruzione o ampliamento l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di valore storico-architettonico o ambientale e comunque nel rispetto dell'altezza massima contenute nel Piano degli Interventi e nel piano urbanistico attuativo.

### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

10. Valgono le seguenti norme:
  - a) edificabilità: ai fini edificatori sono consentiti solo i nuovi volumi espressi nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
  - b) numero dei piani: secondo quanto espresso nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
  - c) distanza dalla strada: secondo quanto previsto da DM 1444/68.

- d) distanza minima dai confini: minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato.
  - e) distacco tra fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
    - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, mt.10.
    - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari a mt. 5.00. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
  - f) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.
11. Nell'ambito del perimetro di Centro Storico, definito negli elaborati del Piano degli Interventi, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di intervento edilizio diretto o piano attuativo secondo le seguenti indicazioni:
- a) piano attuativo per le aree identificate con apposito perimetro (schede di riferimento);
  - b) proposta di PdR, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L n.457/1978, per la quale è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 20% del volume da recuperare, secondo i seguenti dati stereometrici:
    - *indice massimo territoriale*: 2.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
    - *numero di piani*: 4 piani e comunque non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona;
    - *distacco dai confini e dai fabbricati*: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'articolo 9, ultimo comma del DM n.1444/1968, e saranno precisate dallo SUA con previsioni planivolumetriche;
    - *standard*: dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli e di verde come previsto dall'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
  - c) in assenza di strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi:
    - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alterazione dell'impianto tipologico originario riconducibile e la destinazione d'uso in essere;
    - gli interventi necessari per la realizzazione e/o l'adeguamento di servizi pubblici con esclusione di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
    - quanto diversamente previsto dalle presenti norme ed indicato negli elaborati di progetto.
12. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

#### **OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

13. Non è consentita la realizzazione di nuove opere pertinenziali.

## Articolo 18 Il tessuto consolidato

### DESCRIZIONE

1. E' il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. E' il tessuto delle aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee.  
Tali zone, con prevalente destinazione residenziale sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con un indice territoriale attuale superiore a  $1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.
2. Obiettivo del Piano degli Interventi è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.
3. Il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968.

### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, di cui all'articolo 14 delle presenti norme.
5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n.15/2004. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita, è consentita unicamente negli interventi sottoposti a piano di recupero. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto dal presente Regolamento e dalle normative vigenti;
  - produttivo.

### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

6. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede di riferimento).
7. Sono ammesse, con i limiti di cui all'articolo 10:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) ristrutturazione;
  - e) demolizione e ricostruzione;
  - f) ampliamento degli edifici unifamiliari e bifamiliari (tipologie isolate, anche se edificate in aderenza con edifici produttivi, e fabbricati che originariamente, erano nati come abitazioni ad uso unifamiliare o bifamiliare, in proprietà distinte, in misura non superiore a  $150 \text{ m}^3$  lordi per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del PAT e può essere concesso anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di  $150 \text{ m}^3$ ).
8. Sulle aree libere sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unità minime di intervento secondo le quantità definite nel Piano degli Interventi, con intervento diretto nei lotti tipo A e tipo B, secondo la seguente distinzione:
    - lotti individuati dal precedente PRG, confermati dal PI (A /  $600 \text{ m}^3$  e B /  $900 \text{ m}^3$ );

- lotti individuati dal PI (A / 450 m<sup>3</sup> e B / 750 m<sup>3</sup>).
  - b) tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
9. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti a comune degli edifici e vengano eseguiti secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui articolo 40 del titolo III "discipline specifiche" delle presenti norme. Devono essere garantiti appositi spazi a parcheggio secondo quanto previsto nelle presenti norme.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Ai fini delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle ricostruzioni, valgono le seguenti norme:
- a) tipologia edilizia: gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a schiera od in linea. L'area circostante gli edifici deve essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni previste nelle tavole di progetto (volume predeterminato) gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato.
  - b) edificabilità: ai fini edificatori sono consentiti solo i nuovi volumi espressi nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
  - c) numero dei piani: secondo quanto espressi nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
  - d) distanza dalla strada: secondo quanto previsto da DM 1444/68.
  - e) distanza minima dai confini: minimo ml 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato.
  - f) distacco tra fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
    - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, mt 10;
    - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari a mt 5. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
  - g) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.
  - h) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino.
11. Gli interventi urbanistico-edilizi, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L n.457/1978, possono realizzarsi a mezzo di piano attuativo secondo le seguenti indicazioni:
- a) proposta di PdR, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L n.457/1978, per la quale è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 20% del volume da recuperare, secondo i seguenti dati stereometrici:
    - *indice massimo territoriale*: 1.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
    - *numero di piani*: 4 piani e comunque non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona;
    - *distacco dai confini e dai fabbricati*: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'articolo 9, ultimo comma del DM n.1444/1968, e saranno precisate dallo SUA con previsioni planivolumetriche;
    - *standard*: dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli e di verde come previsto dall'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".

12. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

## **Articolo 19 Il tessuto consolidato recente**

### **DESCRIZIONE**

1. Sono le aree urbane di più recente costituzione, nelle quali l'edificato è caratterizzato spesso da un sistema urbanistico con carattere periferico, spesso con morfologia ordinata ma priva dell'integrazione con i servizi collettivi e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici.
2. Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM 1444/1968.
3. L'accorpamento in un unico tessuto delle ex zone C1 e C2, così come individuate nel precedente PRG ai sensi dell'articolo 24 della abrogata LR n.61/1985, comporta e prevede che nelle zone urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale è compreso tra i  $0.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e i  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ :
  - a) le ex zto C1 e C2 completate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente;
  - b) le ex zto C1 non ancora attuate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente;
  - c) le ex zto C2 non ancora attuate, e riconfermate, le previsioni seguano le seguenti casistiche:
    - attuazione diretta nei lotti tipo A e tipo B, con corrispondenza alla nuova assegnazione volumetrica, secondo la seguente distinzione:
      - lotti individuati dal precedente PRG, confermati dal PI (A /  $600 \text{ m}^3$  e B /  $900 \text{ m}^3$ );
      - lotti individuati dal PI (A /  $450 \text{ m}^3$  e B /  $750 \text{ m}^3$ ).
    - PUA vigenti, non ancora convenzionati alla data di adozione del Piano degli Interventi, vengono trattati come aree di trasformazione (AT\_R), secondo quanto riportato nelle rispettive schede di progetto (con adeguamento degli standard e degli abitanti teorici ai nuovi parametri del Piano degli Interventi, mantenendo lo standard per abitante teorico di  $150 \text{ m}^3/\text{abitante}$  di volume residenziale lordo come definito dal PRG previgente).

### **DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE**

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme, per la quale:
  - a) sono ammessi:
    - esercizi di vicinato con superficie non superiore a  $150 \text{ m}^2$ ;
    - medie strutture di vendita con superficie oltre  $150 \text{ m}^2$  e non superiore a  $1000 \text{ m}^2$ ;
    - studi professionali, attività commerciali e direzionali;
    - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati con un'estensione massima non superiore ai  $400 \text{ m}^2$ ;
    - autorimesse pubbliche o private;
    - alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
    - banche;
    - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
  - b) sono esclusi dalle zone residenziali:
    - nuovo produttivo;
    - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
    - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

5. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede di riferimento).
6. Tipi d'intervento sugli edifici, disciplinati all'articolo 10 del seguente regolamento, sono:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) ristrutturazione in rispetto ai gradi di protezione degli edifici;
  - e) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari (tipologie isolate anche se edificate in aderenza con edifici produttivi, e fabbricati che originariamente, erano nati come abitazioni ad uso unifamiliare o bifamiliare, in proprietà distinte in misura non superiore a 150 m<sup>3</sup> lordi per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi e può essere concesso anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di 150 m<sup>3</sup>).
7. Tipi d'intervento ammessi sulle aree libere:
  - a) realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unità minime di intervento secondo le quantità definite nel Piano degli Interventi, con intervento diretto, come previsto al co.3 lettera c) del presente articolo.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

8. Ai fini delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle ricostruzioni, valgono le seguenti norme:
  - a) interventi ammessi per la destinazione residenziale:
    - tipologie edilizie ammesse: isolata, bifamiliare, a schiera
    - rapporto di copertura: 40%
    - numero dei piani: 2
  - b) distanza dalla strada: secondo quanto previsto da DM 1444/68.
  - c) distanza minima dai confini: minimo ml 5. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato;
  - d) distacco tra i fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
    - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze, mt 10;
    - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
  - e) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità;
  - f) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino;
9. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
10. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

## Articolo 20 Il tessuto produttivo

### DESCRIZIONE

1. Il tessuto produttivo occupa un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale in un tempo molto veloce se paragonato a quello del restante sistema insediativo. Questo ha permesso la formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo. Come in altre parti dell'area della riviera del Brenta il legame col settore calzaturiero è stato il propulsore dello sviluppo che ha raggiunto ormai la maturità.  
Il nuovo ciclo che si apre in questo periodo è orientato ad una ristrutturazione produttiva, sempre sul calzaturiero, centrata sull'innovazione e soprattutto sulla qualità del prodotto proprio per recuperare e valorizzare le competenze e le tecnologie maturate nell'ultimo ventennio. La risposta più opportuna è dunque quella di creare le condizioni urbanistiche e amministrative che favoriscano tale processo.  
Per questo motivo un indirizzo per il Piano degli Interventi per tutti gli strumenti attuativi che da esso deriveranno sarà quello di favorire i processi di riqualificazione e riorganizzazione produttiva centrati sui settori produttivi tradizionali di questo territorio come quello della calzatura al fine di valorizzare le esperienze umane, tecniche e organizzative accumulate.
2. Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive comunali, sorte in epoca recente in seguito a piani unitari e dislocate a nord in zone appositamente dedicate, riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario e terziario, e specificatamente dell'artigianato e della piccola industria e del commercio.
3. L'obiettivo principale del Piano degli Interventi, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PAT (riqualificazione e densificazione), è quello di consolidare la funzione produttiva, anche localizzando altre funzioni compatibili (commerciale, direzionale, etc...).
4. Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.

### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - commerciale;
  - direzionale;
  - produttivo;
  - turistico-ricettivo.
6. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in grandi e medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme e alla LR n.15/2004;
  - residenziale;
  - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede allegate).
8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il corretto adeguamento del fabbisogno degli standards minimi secondo quanto previsto nelle presenti norme.

9. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

10. Interventi ammessi per la destinazione produttiva, salvo quanto previsto nelle aree di trasformazione (vedi schede di riferimento):
- rapporto di copertura: 60%
  - numero massimo di piani: 2. Sono ammesse deroghe fino ad un massimo di 4 piani.
  - distanza dai confini: minimo mt 5
  - distanza delle strade: secondo quanto previsto da DM 1444/68
  - le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi;
  - oltre all'indice massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile;
  - gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
11. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, sono altresì ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione a parità di volume lordo.
12. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
13. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.
14. Sulle aree di trasformazione (schede di riferimento) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere l'80% della superficie territoriale.

#### **OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

15. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.
16. E' consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.
17. La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'articolo 16 della presente normativa.

## Articolo 21 Il tessuto produttivo non ordinato

### DESCRIZIONE

1. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione produttiva e commerciale, ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del Capoluogo e lungo le principali direttrici viarie. Per la loro formazione e/o per la loro collocazione queste aree presentano una carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi. Inoltre nel tessuto sono inseriti gli edifici isolati, a destinazione produttiva e/o commerciale, di rilevanti dimensioni, ossia che presentano una tipologia edilizia "a capannone".  
Queste aree corrispondono alla presenza radicata, alla data di adozione del PAT, di una attività di interesse sociale ed economico, rilevanti per il tipo di produzione, numero di addetti e capacità produttive. Si tratta comunque di attività non rumorose, non moleste e non presenti nell'elenco delle aziende insalubri di prima classe, dotate di impianti per lo smaltimento dei rifiuti ed ubicate esternamente ai centri abitati. Per questi insediamenti produttivi valgono tutte le indicazioni e prescrizioni come riportato nello specifico allegato (Schede Attività Produttive) alla presente normativa.
2. L'obiettivo principale del Piano degli Interventi è riqualificare e riorganizzare tali zone anche mediante ampliamenti volumetrici, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.
3. I criteri di ampliamento per la destinazione produttiva sono:
  - la concessione di ampliamento è legata nominalmente alla ditta esistente all'adozione del PAT (8 giugno 2006);
  - il permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento deve essere presentato entro anni 3 dalla data di approvazione del PI. Almeno il 75% delle superfici previste dalla scheda devono essere richiesti con il primo permesso;
  - il progetto di ampliamento deve essere corredato specificando le opere di mitigazione.

### DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

4. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" delle presenti norme e alla LR n.15/2004;
  - residenziale, salvo quanto legittimato alla data di adozione del PAT (8 giugno 2006) e prescritto nelle presenti norme.

### PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono assoggettati a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
6. Sulle aree di trasformazione (Schede Attività Produttive) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere l'80% della superficie territoriale.

## Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso

### DESCRIZIONE

1. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali esterni al perimetro dei centri urbani, che sono collocati all'interno dei sottosistemi ambientali individuati del Piano dell'assetto del territorio. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.
2. L'obiettivo del Piano degli Interventi è quello di rispondere alla domanda sociale, intervenendo puntualmente, nel rispetto dei vincoli e delle invariante previste dal PAT, per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica del territorio e per creare situazioni di presidio ambientale a tutela e mantenimento del patrimonio storico, ambientale e rurale.
3. I nuclei isolati residenziali del territorio aperto sono assimilabili alla zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968 e parificati alla zona territoriale omogenea "E4" ai sensi della ex LR n.24/1985.

### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale:
  - a) sono ammesse destinazioni diverse dal residenziale nella misura non superiore al 30% del volume complessivo concesso;
  - b) sono comunque escluse le seguenti destinazioni:
    - banche;
    - cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
    - produttivo;
    - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994;
    - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.

### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

5. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo".
6. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme. I tipi d'intervento caratterizzante i nuclei isolati residenziali è la manutenzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo:
  - di 800 m<sup>3</sup> compreso l'esistente, purché eseguiti in rispetto della tipologia originaria come regolamentato dall' articolo 43 della LR n.11/2004;
  - qualora l'edificio superi il limite di 800 m<sup>3</sup>, è ammesso l'ampliamento di ulteriori 150 m<sup>3</sup> per unità abitativa esistente alla data di adozione del PAT;
  - è ammessa la copertura di scale esterne esistenti, anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti;
  - riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - tutti i corpi precari aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di Condono Edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione;
  - per gli edifici produttivi esistenti ed individuati nella tavola "disciplina del suolo" è consentito il cambio di destinazione d'uso in "commerciale" fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup>, fatto salvo il reperimento dello standard commerciale, di cui all'articolo 10 delle presenti norme.

7. Interventi ammessi per la nuova edificazione, secondo le quantità predeterminate dai lotti ineditati nella tavola “disciplina del suolo”, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà, o attraverso interventi urbanistici preventivi di cui alle schede norma specifiche, articolo 46 delle presenti norme.
- lotto tipo A: volumetria massima edificabile 450 m<sup>3</sup>;
  - lotto tipo B: volumetria massima edificabile 750 m<sup>3</sup>;
  - interventi urbanistici preventivi IUP;
  - cambio di destinazione d'uso a residenziale degli annessi agricoli esistenti alla data di adozione del PAT, come previsto all'articolo 29 delle presenti norme.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO PER AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

8. Per gli interventi di cui ai commi 6 e 7, valgono le seguenti indicazioni:
- altezza massima: piani 2 per la nuova costruzione. Per gli altri interventi l'altezza massima è quella all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili;
  - distanza tra i fabbricati: mt 10 (oppure mt 5 tra pareti non finestrate);
  - minori distanze sono ammesse nel caso di costruzioni che formino oggetto di Piano Urbanistico Attuativo o Piano di Recupero, ai sensi della Legge 05.08.1978 n.457, inteso quindi che i tessuti residenziali diffusi sono dichiarate anche aree degradate;
  - distanza dalla strada: le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lvo 285/92 e DPR 495/92 smi e dal DM 1444/68;
  - rapporto di copertura: 40%
9. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 “Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard” delle presenti norme.
10. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.
11. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:
- a) le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, la pendenza non deve superare il 40%; sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio);
  - b) le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o in lamiera zincata, verniciata in color marrone con forma semicircolare;
  - c) i materiali di finitura esterna possono essere in muratura a faccia vista, se eseguiti in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, nero o simili;
  - d) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
  - e) sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari del tipo a libro o a ventola semplice;
  - f) le scale esterne sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione né nelle nuove costruzioni;
  - g) sono ammesse deroghe ad alcuni parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

### **CAPO 3 – IL TERRITORIO AGRICOLO**

#### **Articolo 23 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004.
2. Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 56 del PAT, tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate.
3. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
4. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto, in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione della struttura agraria tradizionale;
  - b) manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
  - c) manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
  - d) manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
  - e) promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
  - f) promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
5. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal PAT. In particolare vengono individuate le seguenti aree:
  - a) tessuto a prevalente destinazione agricola ed alta integrità ecologica-paesaggistica (A1);
  - b) tessuto a prevalente destinazione agricola (A2).
6. In ogni area agricola, sono specificatamente disciplinati i principali tipi di intervento consentiti ed esclusi sul terreno. Qualsiasi altro tipo di intervento non espressamente riportato nelle diverse aree agricole dovrà comunque essere compatibile con il PAT.
7. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole suddette dovranno obbligatoriamente tener conto, oltre a quanto disciplinato in ogni area agricola, delle ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso. In particolare le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la classificazione:
  - a) gli edifici di valore storico architettonico;
  - b) gli edifici recenti non agricoli;
  - c) gli edifici recenti agricoli;
  - d) la nuova costruzione per l'agricoltura;
  - e) i manufatti precari, per i quali sono specificatamente disciplinati i tipi di intervento comprese le relative pertinenze e i parametri urbanistici.
8. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004.
9. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
10. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L 122/1989.
11. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento all'articolo 10 del presenti norme.

12. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole "disciplina del suolo" è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale.

## **Articolo 24 Tessuto a prevalente destinazione agricola**

### **DESCRIZIONE**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004.
2. Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 56 del PAT, tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate.
3. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.

### **DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

4. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.
5. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita è consentita, alle aziende agricole, unicamente nelle "aree agricole ortoflorovivaistiche" a condizione che tale attività sia svolta in manufatti precari, e che non sia alterato in modo permanente lo stato dei luoghi. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme e dalle normative vigenti.
6. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 delle presenti "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
7. Gli interventi Restauro e Risanamento conservativo sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.
8. Gli interventi sugli edifici esistenti per i quali è previsto Restauro e Risanamento conservativo sono sottoposti al rilascio di un parere preventivo sul progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.
9. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo: Il territorio rurale", è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale.

### **TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

10. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto; in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione della struttura agraria tradizionale;
  - b) manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
  - c) manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
  - d) manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
  - e) promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;

- f) promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
11. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e culturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal PAT.
  12. In particolare vengono individuate le seguenti aree:
    - a) zone agricole ad elevata integrità;
    - b) sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico.
  13. In ogni area agricola, sono specificatamente disciplinati i principali tipi di intervento consentiti ed esclusi sul terreno. Qualsiasi altro tipo di intervento non espressamente riportato nelle diverse aree agricole dovrà comunque essere compatibile con il PAT.
  14. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole suddette dovranno obbligatoriamente tener conto, oltre a quanto disciplinato in ogni area agricola, delle ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso. In particolare le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la classificazione:
    - le costruzioni nelle aree agricole, articolo 26 delle presenti norme;
    - sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico, articolo 27 delle presenti norme;
    - ambiti delle aziende agricole esistenti, articolo 28 delle presenti norme;
    - annessi agricoli non più funzionali al fondo, articolo 29 delle presenti norme;
    - edifici di valore storico del territorio rurale, articolo 39 delle presenti norme;
    - guida agli interventi sugli edifici storici nel territorio rurale, articolo 40 delle presenti norme.

## **Articolo 25 Tessuto a prevalente destinazione agricola ed alta integrità ecologica-paesaggistica**

### **DESCRIZIONE**

1. Le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico, sono costituite dall'invariante strutturale "aree agricole ad elevata integrità" individuate nelle tavole di progetto del PAT e disciplinate all'articolo 57 dello stesso. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della Legge Regionale 11/2004.

### **DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

2. La destinazione d'uso prevalente è quella ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

### **TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

3. Gli interventi consentiti ed esclusi sono:
  - a) indipendentemente dalle attività svolte, sulle aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico, è comunque prescritta la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della varietà delle tipologie colturali originarie;
  - b) nelle aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico sono valide le seguenti disposizioni specifiche:
  - c) sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
  - d) sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - e) è consentita la realizzazione di annessi agricoli, esclusivamente nelle aree di pertinenza ed in contiguità, ma non in aderenza, agli edifici principali delle aziende agricole esistenti;

- f) è consentita la realizzazione di serre con copertura stagionale;
- g) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità, quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;
- h) è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- i) è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- j) è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali);
- k) è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate.

## Articolo 26 Le costruzioni nelle aree agricole

1. Nell'ampliamento dovranno essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio restando la possibilità di recuperare la volumetria.
2. L'edificazione di un nuovo edificio per abitazione, ai sensi dell'articolo 44 della LR n.11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - a) che sia ammissibile dalle norme di tessuto in cui ricade l'intervento;
  - b) che la localizzazione avvenga entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; intesi questi come gli spazi ricadenti all'interno di un perimetro determinato dalla lontananza di 100 m da edifici esistenti;
  - c) le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della LR n.11/2004 articolo 44 e dalla LR 35/2002.
3. Per gli **ampliamenti residenziali** dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - a) l'ampliamento, sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di una proposta generale di sistemazione del corpo edilizio, oggetto di trasformazione.
  - b) dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture; le norme di cui al presente articolo non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine debitamente individuati.
  - c) i parametri volumetrici sull'ampliamento degli edifici sono definiti nelle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento.
  - d) altezza conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili.
  - e) distanza minima dai confini: ml 5 o a distanze minori fino a confine previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza.
  - f) distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: ml 10 oppure ml 5 tra pareti non finestrate.
  - g) le falde di copertura devono essere possibilmente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse le tegole di laterizio e/o coppi.
  - h) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata color testa di moro.
  - i) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.
  - j) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.
4. **Nuovi edifici residenziali.** Nell'ipotesi di una nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) i parametri volumetrici sulla nuova edificazione sono definiti nelle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento.
  - b) tipologia isolata.
  - c) numero massimo dei piani: 2
  - d) distanza minima dai confini: ml 5
  - e) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica: ml 10 tra pareti finestrate e mt 5 tra pareti non finestrate;
  - f) distanza minima dal ciglio o strada: valgono le prescrizioni di cui al DPR 26/04/1993 n.147 e successive integrazioni e/o modifiche;
  - g) le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;
  - h) la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole;
  - i) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore al 30% max 45%. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm 50, gronda compresa. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo tegole di laterizio e/o coppi;
  - j) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame;
  - k) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona, oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero ed altre tinte forti;
  - l) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
  - m) sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice;
  - n) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.
  - o) non sono ammessi poggiosi ed altre forme di pensiline a sbalzo;
  - p) le recinzioni possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate conformemente con quanto contenuto dal regolamento edilizio.
5. Per gli edifici destinati ad ospitare allevamenti zootecnici:
- sono regolamentati dalla DGR n.7949 del 22.12.1989 mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale.
6. Per gli **edifici destinati ad uso annessi agricoli**:
- a) si definiscono annessi agricoli il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate. Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli e/o la ristrutturazione di quelli esistenti, dovranno essere rispettate le caratteristiche di cui ai seguenti commi;
  - b) ai sensi del comma 5 ter. dell'articolo 44 della LR n.11/2004 e smi, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, secondo i limiti previsti all'articolo 9, co.1 lettera f) delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per soddisfare esigenze derivanti dall'attività dell'imprenditore agricolo nei seguenti limiti:

rapporto di copertura massimo dell'1% dell'intera superficie del fondo agricolo e comunque nella misura non superiore a 100 m<sup>2</sup>. Dovrà avere sagoma lineare, tetto a due falde e altezza media interna massima di m 3. L'esigenza dovrà essere dimostrata attraverso:

- attestazione di possesso dei requisiti di "Imprenditore Agricolo";
- adeguata relazione agronomica.

Tali manufatti qualora non più funzionali alla conduzione del fondo, andranno rimossi. Per tali manufatti non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

- c) tipologia isolata o in aderenza all'edificio residenziale.
- d) numero massimo dei piani: 2
- e) distanza dai confini: ml 5
- f) distanza dai fabbricati: ml 10
- g) distanza dalle strade: ml 20
- h) la forma dell'edificio deve essere semplice, secondo le tradizioni locali;
- i) la copertura deve essere a capanna, a due falde, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%. Sono ammesse solo tegole in laterizio e/o coppi. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm 50, gronda compresa;
- j) le grondaie di raccolta dell'acqua della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame;
- k) materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.

### **Articolo 27 Sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico**

1. Tali edifici di specifico interesse storico sono quelli individuati ai sensi della D.Lgs n.42/2004 e smi e dell'articolo 40 LR n.11/2004 e si possono così distinguere:
  - a) chiese e relative pertinenze;
  - b) ville e relativi arredi;
  - c) opifici paleoindustriali.
2. Le modalità di intervento, previste per tutti i beni di cui al presente articolo e sulle relative aree di pertinenza individuate nella tavola di piano ancorché non vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e smi, sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con metodi tradizionali.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per le emergenze architettoniche, ad eccezione degli interventi previsti nelle schede norma, sono quelle originali o storicamente consolidate, ovvero quelle compatibili con la conservazione e coerenti con l'impianto dell'organismo architettonico e delle pertinenze. In particolare i singoli progetti di intervento sui beni citati devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) non sono ammessi interventi che diminuiscano l'accessibilità, la fruibilità e la panoramicità attuale dei beni, comprensivi delle pertinenze e delle aree libere;
  - b) la delimitazione delle aree di pertinenza individuate in tavole di piano può subire in sede di progetto documentate modificazioni, purché non risulti alterato il valore di unitarietà con il bene di riferimento. A tal fine la documentazione allegata al progetto deve comprovare il fondamento storico, morfologico e funzionale della nuova delimitazione;
  - c) il progetto di restauro deve prevedere, contestualmente agli interventi conservativi, la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e gli interventi necessari per l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica,

funzionale, di sicurezza e di agibilità. Questi ultimi interventi devono attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza e possono essere attuati con l'impiego di tecniche e materiali moderni, nel qual caso devono essere riconoscibili quali integrazioni funzionali dell'organismo originale, senza comprometterne l'apprezzabilità;

- d) i ruderi delle emergenze architettoniche individuati sono da conservare e consolidare, senza alterazioni o aggiunte di completamento, mentre sulle loro aree di pertinenza sono ammessi anche interventi di sistemazione per favorirne la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità.

### **Articolo 28 Ambiti delle aziende agricole esistenti**

1. Si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel TITOLO V della LR n.11/2004.

### **Articolo 29 Annessi agricoli non più funzionali al fondo**

1. I parametri d'intervento per gli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo sono disciplinati dalle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento.
2. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo. Attraverso la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica, della effettiva funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
- mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
  - permanenza di una porzione di fabbricati rurali a servizio del fondo (sempreché rimanga un'attività agricola);
  - si tratti di edifici rurali esistenti e regolarmente autorizzati e/o condonati (anche parzialmente), entro la data del 08.06.2006;
  - contestuale autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 di non ulteriore edificazione di strutture agricole-produttive (ex annessi rustici) sul fondo originariamente connesso con il fabbricato oggetto del cambio d'uso;
  - contestuale riqualificazione degli edifici rurali contermini e, nel caso di stalle, sostituzione delle concimaie con aree pavimentate in modo permeabile;
  - definizione dei relativi oneri di perequazione legati al cambio di destinazione d'uso, così come indicato dalla AC.

### **Articolo 30 Riqualificazione territorio agricolo/naturale**

1. Sono definiti varchi territoriali quegli spazi interstiziali tra il sistema urbanizzato infrastrutturale che permettono una continuità ambientale ed ecologica del sistema agricolo e degli habitat naturali. La salvaguardia dei varchi territoriali è necessario anche per garantire le possibili scelte urbanistiche future.
- a) il Piano degli Interventi, nella tavola "disciplina del suolo", individua con apposita grafia le aree aperte minacciate dal processo diffuso di urbanizzazione "varchi". Tali aree rappresentano quindi un rilevante presidio per garantire forme di discontinuità al sistema insediativi;
- b) la protezione di questi spazi liberi rappresenta quindi un'azione necessaria sia per preservare l'ambiente, sia per dare forma agli insediamenti, che per garantire future possibilità di disporre di aree libere per infrastrutture;

- c) nelle aree definite con apposita grafia, nella tavola “disciplina del suolo”, come varchi viene vietato la possibilità di realizzare qualsiasi tipo di intervento di edificazione e impermeabilizzazione dei suoli.
2. Il PI, nella tavola “disciplina del suolo”, individua, con apposita grafia: gli elementi vegetazionali di pregio ambientale, di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di canali, torrenti, siepi, filari e boschetti e di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo.
  3. Gli elementi vegetazionali del paesaggio individuati in cartografia sono articolati nel modo seguente:
    - filari alberati significativi continui;
    - filari alberati significativi discontinui;
    - vegetazione ripariale.
  4. Con riferimento ai filari alberati, il PI individua elementi lineari, costituiti da almeno tre esemplari arborei, che in genere seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne. I filari alberati soggetti a tutela presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso (“corridoi”), costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi.
  5. Al fine di tutelare i filari individuati dal PI si applicano le seguenti prescrizioni:
    - è vietato abbattere o danneggiare gli alberi compresi nei filari individuati;
    - non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri del fusto di ciascuna pianta;
    - è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore a 5 cm.
  6. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.5, è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zona o vaso, con circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm.
  7. Con riferimento al precedente co.6, è prescritta la ricomposizione degli elementi vegetazionali esistenti, attraverso adeguato studio di ripristino ambientale, nelle situazioni in cui quest'ultimi inseriscano aree di trasformazione o viabilità di progetto previsti dal PI, come al successivo articolo 36.

## **CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI PER SERVIZI**

### **Articolo 31 Parchi e aree attrezzate a verde, gioco e sport**

1. Obiettivo principale del Piano degli Interventi è quello di preservare l'area dei parchi e delle riserve naturali, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola.
2. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero (F3); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM 1444/1968 lettera c) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
3. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
5. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area.
6. Nelle aree sportive è consentita la realizzazione di aree e di edifici destinati al gioco, lo sport e il tempo libero secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Tali aree dovranno, comunque, essere dotate di ampie aree per parcheggi pubblici alberati.
7. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

### **Articolo 32 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (F2) sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del DM 1444/1968.
3. Gli interventi di trasformazione e modificazione di queste aree devono tener conto della conservazione dei valori ambientali, se presenti, e sono regolati dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature. I suddetti interventi sono attuati sulla base di piani attuativi o di settore. La localizzazione di nuove attrezzature ed impianti di interesse generale è consentita solo in presenza di studi specifici di settore e previa variante al Piano degli Interventi.
4. In queste aree non sono ammesse destinazioni diverse da quelle per attrezzature ed impianti di interesse generale.
5. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del PI, i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate a sede stradale, istruzione, parcheggio, spazi verdi; deve essere comunque garantita la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
6. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le disposizioni e le distanze stabilite nelle presenti norme, salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.
- 7.

### **Articolo 33 Le aree e gli edifici per l'istruzione**

1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (F1); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM 1444/1968 con la lettera a) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.
4. Gli edifici esistenti che presentano caratteri storico architettonici di valore, sono sottoposti ai tipi di intervento Restauro e Risanamento conservativo e sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto
5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati all'istruzione, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

### **Articolo 34 Attrezzature di interesse comune**

1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, ossia le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, o per pubblici servizi in genere (F2); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM1444/1968 con la lettera b) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.
4. Gli edifici esistenti che presentano caratteri storico architettonici di valore, sono sottoposti ai tipi di intervento restauro e risanamento conservativo e sono specificatamente indicati nella tavola "disciplina del suolo".
5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

### **Articolo 35 Le aree per i parcheggi**

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico (F4); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM1444/1968 con la lettera d) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che

dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.

4. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
7. In generale, il PI per i parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico, prevede che:
  - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metroquadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento. Tale prescrizione si applica esclusivamente alle destinazioni residenziali. In ogni caso deve comunque prevedersi un posto auto coperto per ogni nuova unità abitativa. Qualora l'intervento riguardi edifici esistenti localizzati in zona A o edifici con grado di protezione per i quali il tipo di intervento ammesso non consenta la modifica dei prospetti, ovvero quando la realizzazione del posto auto coperto non risultasse possibile senza compromettere gravemente l'integrità strutturale degli edifici tale posto auto potrà essere scoperto;
  - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati ad attività commerciali e direzionali (all'esterno di ambiti soggetti a SUA) deve essere garantita un'area a parcheggio pari ad almeno l'80% della nuova superficie lorda. Tale quantità può essere monetizzata a prezzi reali qualora riguardi edifici localizzati in zona A;
  - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati ad artigianato, artigianato di servizio e industria, deve essere garantita un'area a parcheggio all'interno del lotto pari ad almeno il 10% della nuova superficie lorda, con un minimo di 25 m<sup>2</sup> per addetto;
  - per "attività commerciali" con superficie di vendita oltre i 400 m<sup>2</sup>, saranno applicati i criteri di cui alla LR n.15/2004 e smi nonché le previsioni di cui alla Delibera di CC 6/2000;
  - per le attività alberghiere, sanitarie e simili deve essere garantito un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di quanto previsto dalla LR n.11/2004 e smi;
  - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio nella misura minima di m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> (o frazione di 100 m<sup>2</sup>) di Su;
  - nelle aree destinate a spazi pubblici (articolo 9), oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio nella misura massima del 50% della superficie complessiva a parcheggio;
  - le aree destinate a parcheggio privato esistenti alla data di adozione del PRG o comunque autorizzate potranno essere modificate nella loro destinazione solo qualora venga garantito il reperimento di pari superficie all'interno dell'area di pertinenza del manufatto;
  - laddove dovesse verificarsi un incremento di superficie impermeabilizzata per effetto della realizzazione di nuovi posti auto rispetto a quanto già assentito dal PI, si precisa che, in assenza di valutazioni idrauliche più dettagliate, si dovrà ricavare un volume supplementivo di invaso come definito nella allegata valutazione di compatibilità idraulica e nel Piano delle acque; tale valore potrà essere ridotto in caso di pavimentazioni drenanti, posto che ciò sia compatibile con il livello medio della falda e con la vigente normativa in materia di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento.

## **CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE**

### **Articolo 36 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi**

1. Le disposizioni generali:
  - a) il Piano degli Interventi fornisce i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, e di alcune soluzioni funzionali ricorrenti;
  - b) il Piano degli Interventi contiene le indicazioni generali relative a soluzioni funzionali ricorrenti, allo scopo di fornire indirizzi e suggerimenti per adeguare la progettazione delle nuove strade alle moderne esigenze di sicurezza, di razionale gestione della mobilità e di mitigazione degli impatti inquinanti.
2. Particolare attenzione viene posta alla progettazione dei margini delle strade, con l'indicazione delle modalità di realizzazione dei filari alberati, delle barriere vegetali e dei parcheggi a raso. Nella progettazione dovranno essere attentamente valutate le preesistenze vegetali ed arboree di cui all'articolo 30 delle presenti norme, per le quali è ammessa, a seguito di eventuale sostituzione, la ricomposizione naturalistica.
3. Per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete degli impianti stradali di carburante potranno essere utilizzate le procedure di cui alla LR n.23/2003 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", fatta salva la disapplicazione di ogni disposizione configgente con la normativa di principio posta dalla L n.133/08 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.Lgs. 25 giugno 2008, n.112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria".
4. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.
5. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.
6. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

### **Articolo 37 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione**

1. I principali obiettivi da perseguire nella progettazione delle strade urbane sono la riduzione della velocità, l'aumento di attenzione del conducente e la riduzione della quantità di traffico.
2. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della velocità e l'aumento dell'attenzione del conducente sono:
  - a) spostamenti orizzontali della corsia di marcia almeno ogni 50 m, che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
  - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni 50 m, che consentono riduzioni di velocità a 15 - 20 km/h;
  - c) marciapiedi continui, che obbligano gli automobilisti a rallentare prima di girare e danno la precedenza ai pedoni.

3. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della quantità di traffico sono:
  - a) accesso limitato, che limita la circolazione dei veicoli a motore, eccetto che per i residenti;
  - b) strada a "cul de sac", misura efficace per eliminare il traffico estraneo di traffico.
4. Per ottenere una significativa riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico è fondamentale la piantumazione di verde e di alberi, che attenua gli effetti nocivi del traffico automobilistico.
5. Per la progettazione di intersezioni urbane, extraurbane e semaforizzate si rimanda rispettivamente alle Norme CNR 90/1983, 78/1980 e 150/1992. Nei casi espressamente individuati nelle tavole "la disciplina del suolo" del presente Piano degli Interventi e, comunque, in tutti i casi dove le condizioni di traffico lo richiedano per assicurare la funzionalità della rete, le intersezioni viarie dovranno essere realizzate utilizzando la soluzione funzionale delle rotonde.

## **TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE**

### **CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE**

#### **Articolo 38 Le condizioni generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico**

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico ai quali il Piano degli Interventi assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio, sono individuati nelle tavole del Piano degli Interventi, "la disciplina del suolo", con apposita grafia e regolate dal Dlgs 42/2004, dalle norme per ogni tessuto su cui ricade l'intervento, dall'articolo 10 e 40 delle presenti norme e dalle schede norma.

Gli interventi possono verificarsi su:

- a) beni ambientali e culturali;
- b) edifici vincolati dal D.Lgs 42/2004 e grado di protezione.

Gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione degli edifici esistenti e sono regolati dal Dlgs 42/2004.

Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.

#### **Articolo 39 Gli edifici di valore storico del territorio rurale**

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico che insistono nelle aree agricole, ai quali il Piano degli Interventi assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario del territorio rurale sono regolate dalle presenti norme, ai sensi dell'articolo 10.
2. Ogni edificio di valore storico, o complesso edilizio di valore storico, è individuato nelle tavole del Piano degli Interventi, "la disciplina del suolo", con apposita grafia. Il Piano degli Interventi definisce e documenta i caratteri del valore storico-architettonico degli edifici e detta prescrizioni ed indicazioni atte a disciplinare la compatibilità degli interventi di conservazione e valorizzazione degli stessi.
3. In ogni caso, non è consentito aumentare la superficie coperta degli edifici, se non diversamente disciplinato.

#### **Articolo 40 Guida agli interventi sugli edifici storici**

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli edifici di valore storico, architettonico e tipologico, presenti nei centri storici e nel territorio rurale, ed hanno la finalità di favorire la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio presenti in questi edifici.
2. Per gli edifici con categoria di intervento restauro è fatta salva la possibilità di utilizzare tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle seguenti disposizioni purché siano concordati con la Soprintendenza ai beni architettonici.
3. In particolare le seguenti disposizioni disciplinano le modalità di intervento ed i materiali ammessi per gli interventi di:
  - a) consolidamento delle strutture verticali, orizzontali e di copertura;
  - b) ripristino degli elementi di facciata esterni, siano essi principali (configurazione delle partiture esterne) che secondari (intonaci, tinteggiature, finiture in genere);
  - c) ripristino degli spazi a comune ad uso condominiale, o comunque di servizio e di distribuzione delle unità immobiliari (androni, corpi scale, ballatoi, cortili, giardini, etc.).

4. Disposizioni specifiche per gli edifici: l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM del 5.7.1975, ma non potrà mai essere inferiore a quanto previsto al comma seguente.
5. Abitabilità dei sottotetti: sono consentiti alloggi nei sottotetti alle seguenti condizioni:
  - a) altezza minima, misurata all'imposta del tetto con il filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento e orditura secondaria del tetto): m 1,80
  - b) altezza media: m 2,50
  - c) altezza minima dei vani dei servizi igienici e di cucine in nicchia, provvisti di aerazione forzata: m 2.20
  - d) presenza di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto;
  - e) nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal Regolamento Edilizio, è ammessa l'integrazione mediante lucernari complanari al tetto; per le camere da letto, sprovviste di finestre sui fronti degli edifici, è ammesso l'utilizzo di soli lucernari complanari al tetto.
  - f) la superficie finestrata complessiva non potrà in nessun caso essere inferiore a 1/14 della superficie del pavimento. Nelle situazioni in cui non sia possibile garantire i requisiti minimi suddetti, l'abitabilità dei locali è condizionata al preventivo rilascio di parere favorevole da parte dei competenti uffici della USL.
6. Impianti e servizi igienici:
  - a) in tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.
  - b) il rifacimento di impianti igienico-sanitari e di cucina è vietato nei casi in cui essi siano stati ricavati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio: suddivisione della cucina tradizionale, occupazione di loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, etc...).
  - c) non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.
  - d) è ammessa la realizzazione di non più di due servizi igienici per ogni unità abitativa. In ogni caso questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario.
  - e) le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie.
  - f) è consentito collocare tali impianti su solai sovrapposti, anche parzialmente, a quelli preesistenti, senza quindi alterare questi ultimi, per dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente e appropriata.
  - g) per l'installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento (ad eccezione degli scarichi) e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare, o di limitare, le tracce sui muri, realizzando tali opere a vista, o utilizzando vecchie tracce e, qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti, prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto.
  - h) sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare l'impianto distributivo originario.
7. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture verticali:
  - a) deumidificazione: allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi, purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante la formazione di una sovrastante lastratura in pietra locale, in cotto o in battuto di cemento. Oltre alla formazione di solai gattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a

base di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camere d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite, ad eccezione dei vani che presentano volte o altri elementi architettonici di rilievo.

8. Consolidamento di fondazioni: il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazioni, verrà effettuato, senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni eseguite in mattoni pieni, o con getti di conglomerato cementizio, o in cemento armato.
  - a) l'intervento preferibile è quello dei cordoli affiancati e, parzialmente o in tutto, sottostanti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro;
  - b) è opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.
9. Muri maestri:
  - a) il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali le riprese di parti degradate e sconnesse, il restauro di canne fumarie, la chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare.
  - b) nelle riprese da effettuarsi su murature di qualsiasi natura, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del "cuci-scuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno inserire un foglio di piombo a separazione, oppure se usare una pezzatura o una stuccatura diversa, sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento;
  - c) in presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione dei carichi;
  - d) la posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati, e dall'architettura delle facciate esterne;
  - e) eventuali elementi strutturali, come pilastri in cemento armato o profilati in ferro, da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, dovranno essere posti all'esterno, o affiancati, alla muratura esistente, valutando, a seconda delle caratteristiche architettoniche, la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili;
  - f) i cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore;
  - g) ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale;
  - h) non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria.
10. Muri divisorii: quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di sistemazione delle unità immobiliari.

- a) in tal caso si dovranno eliminare, o ridurre in altezza, quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario. Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie conseguenti agli adattamenti distributivi degli alloggi.
11. Realizzazione di aperture e chiusure interne:
- a) la realizzazione di nuove aperture e chiusure interne è ammessa purché non modifichi lo schema distributivo originario. La realizzazione di nuove aperture all'interno di vani caratterizzati dalla presenza di altre porte con mostre in pietra, è ammessa a condizione che sia eseguita a filo muro, con trattamento della superficie della porta a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente;
- b) nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte esistenti con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.
12. Realizzazione di aperture esterne:
- a) è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue;
- b) nel caso di facciate storicamente stratificate, o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica;
- c) è ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata;
- d) nuove aperture possono essere introdotte solo in funzione di nuovi servizi igienici, tecnologici e cucine, solo se compatibili con la composizione dei fronti; in questo caso le nuove aperture dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture; è consigliabile l'utilizzo di infissi metallici (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) con specchiatura unitaria montati a filo esterno senza dispositivi di oscuramento esterni.
13. Scale:
- a) la struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere conservati e quindi restaurati. In caso di interventi per eventuali operazioni di consolidamento delle scale di minore pregio, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con analoghi elementi lignei o con elementi in ferro (profilati scatolari, etc.);
- b) i materiali prescritti per il rivestimento delle scale sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto, unicamente dove preesistente, nelle forme e nelle dimensioni tradizionali. Sono comunque escluse altre pietre non locali;
- c) nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio;
- d) sono ammesse nuove scale interne, unicamente a servizio della stessa unità immobiliare; tali scale potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico";
- e) in casi particolari e previa dimostrazione dell'effettiva necessità è ammessa l'installazione di elementi meccanici di collegamento verticale (ascensori, monta scale, etc...). Tali opere non potranno comunque essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.
14. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture orizzontali:
- a) solai in legno a vista, non decorati: non è ammessa la loro sostituzione con solai misti o con solai con travature di ferro;

- b) per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc...) e di quelle in cotto (pianelle, campigiane, formelle, etc...), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera;
  - c) la pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura;
  - d) nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego degli stessi materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate unicamente per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle e campigiane nelle misure originarie; non è ammesso in nessun caso l'uso di tavelle e tavelloni;
  - e) il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa 6 cm di spessore (previa stesura di fogli di materiale plastico in presenza di tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm 15 x 15 e Ø minimo mm 3) ancorata a ferri a "L" fissati alle murature;
  - f) questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici a "T" o a doppio "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.
  - g) solai in legno controsoffittati:
    - quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato decorate con pitture, o con gole appoggiate all'imposta di cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate;
    - il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nell'articolo precedente.
  - h) solai in voltine di mattoni in foglio:
    - questi solai, formati da una orditura di travi di ferro "a doppio T", in generale con interasse tra 70 cm e 1 m, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, i tradizionali solai in legno. Questi elementi dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative;
    - è consentito il loro consolidamento con le stesse zanche dei solai in legno.
15. Volte ed archi: queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani. Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc... Sono ammessi, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.
16. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle coperture:
- a) le coperture esistenti debbono essere conservate con le tecniche costruttive ed i materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc...).
17. Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione. E' ammessa l'utilizzazione di materiali

per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. E' ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. E' ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti, con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.

18. Manto di copertura e comignoli: è prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano. Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo (Rc), è ammesso l'uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono comunque escluse coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi. Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini. E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili. I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame. Sono esclusi comignoli in fibro-cemento e in plastica.
19. Orditura in legno:
  - a) per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie;
  - b) gli elementi costitutivi delle strutture lignee, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione, con elementi nuovi nelle forme tradizionali. In caso di evidente degrado strutturale, è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso - Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso di travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti;
  - c) per il recupero di capriate in legno con evidente degrado strutturale, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere utilizzati tiranti metallici;
  - d) gronda: le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e l'aggetto di quelle preesistenti;
  - e) i correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice o con sagomatura a smusso, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville, case padronali etc..., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti;
  - f) lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.
20. Giochetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): tale elemento dovrà essere mantenuto o ripristinato nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm 15 e sovrastanti correnti e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.
21. Controsoffitti: i vani sottotetto non possono essere controsoffittati ex novo, e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.
22. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per i materiali di finitura
23. Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati, con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati.
24. Elementi architettonici interni ed esterni:
  - a) questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini, etc...), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive;
  - b) nel restauro delle facciate è prescritta l'eliminazione di materiali impropri;

- c) per gli interventi negli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre, etc...), per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione dagli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, etc...
25. Facciata ed intonaci:
- a) nel restauro delle pareti interne ed esterne dovranno essere conservate le parti esistenti dell'intonaco, integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali;
  - b) i vecchi intonaci lisciati a cazzuola dovranno essere ritrovati, asportando gli strati di imbiancature successive, mediante bagnatura e raschiatura delle superfici;
  - c) sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili);
  - d) il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola o col frattone, ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura;
  - e) la coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali. In casi particolari è ammesso l'utilizzo di tinteggiature a base di calce più evolute, quali quelle ai silicati, silossaniche, etc...
26. Infissi esterni: per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi infissi esterni diversi da quelli originari. Qualora quelli esistenti non siano restaurabili, i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso o castagno, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura, cardini a "bietta" o "a squadra", con "torcetto" munito di biette e di fermo centrale, superiore ed inferiore simile, a quello preesistente. Gli infissi potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammesso:
- a) l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque sempre verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente;
  - b) l'uso del ferro con profilati verniciati o bruniti;
  - c) non è ammesso in nessun caso l'uso di infissi in plastica o in materiali anodizzati.
27. Dispositivi di oscuramento:
- a) per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni diversi da quelli originari;
  - b) in caso di assenza, i dispositivi di oscuramenti dovranno essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni. Può essere permesso mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, unicamente nei casi in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammessa l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista;
  - c) non è ammesso l'uso di portelloni, di varia forma, esterni.
28. Porte esterne:
- a) non sono ammesse porte esterne diverse da quelle originarie. Qualora le porte originarie non siano restaurabili è ammessa l'installazione di nuove porte esterne, purché realizzate nelle forme tradizionali, in legno verniciato (con apparecchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Tali elementi devono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di contro-porta sul filo esterno del muro;

- b) non è ammessa la formazione di tettoie, a protezione della porta di ingresso, soprattutto nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo (Rc) è ammessa la formazione di pensilina, a protezione della porta di ingresso, realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro, o di pensilina in ferro verniciato, in rame o in vetro, di semplice e schematico disegno, incastrata nel muro con gocciolatoio laterale;
  - c) per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciati o bruniti.
29. Pavimenti e rivestimenti interni:
- a) i pavimenti preesistenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili;
  - b) quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore costituito da androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge etc...;
  - c) i rivestimenti interni sono ammessi, se preesistenti, nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione, in zone di cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per una altezza non superiore a 160 cm. In caso di realizzazioni in vani sprovvisti di rivestimento preesistente, è prescritta la tinteggiatura impermeabile.
30. Canali di gronda e pluviali:
- a) i canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata;
  - b) sono esclusi canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.
31. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per le sistemazioni esterne. Le sistemazioni esterne comprendono quell'insieme di elementi, di arredo funzionale, di decoro e di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che, per le loro caratteristiche e per il loro rapporto con gli edifici di pregio, devono essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.
- a) la sistemazione degli spazi aperti, sia pavimentati che sistemati a giardino o ad orto, costituisce parte integrante per la progettazione degli interventi sugli edifici di valore. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questa sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da superfetazioni, essa dovrà essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da superfetazioni, ed è prescritto l'uso di essenze vegetazionali di carattere locale;
  - b) marciapiedi: quando sono presenti, tali elementi devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e per l'ispezionabilità di scannafossi) e dovranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad opus incertum), in cotto o in battuto di cemento. Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui;
  - c) pavimentazioni: la pavimentazione di cortili, piazze e altre superfici esterne, dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie;
  - d) nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad opus incertum), in cotto oppure in battuto di cemento. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice.
32. Arredi vegetazionali:
- a) è prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, filari, alberi isolati o a gruppi, siepi, etc...;

- b) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc..., con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente) e di essenze arbustive locali (ad esempio: biancospino, glicine, lavanda, ramerino, rose, rampicanti, etc...), nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali. Sistemazioni del terreno: dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

## **CAPO 2 – I PROGETTI SULLE AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ**

### **Articolo 41 Le condizioni generali e le schede norma**

1. Le porzioni di territorio alle quali il Piano degli Interventi assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione della città, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.
2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole di progetto con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma. Attraverso le schede norma, il Piano degli Interventi detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.
4. Le schede norma sono di sei tipi:
  - a) le schede norma "APP" che riguardano gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
  - b) le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero;
  - c) le schede norma "AT\_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
  - d) le schede norma "IUP" che riguardano le aree di trasformazione del territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi,
  - e) le schede norma "AT\_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
  - f) le schede norma "AT\_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi.
5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT\_P, gli interventi previsti dovranno comunque contenere la verifica degli effetti ambientali prodotti. La verifica degli effetti ambientali consiste nella descrizione degli effetti prodotti dal nuovo insediamento sull'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria e rumore, rete viaria e dotazione di parcheggi pubblici, nonché la descrizione delle misure di mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente, costruito e non, condizionando l'intervento alla loro contestuale realizzazione. E' comunque preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
6. Nelle altre "aree di trasformazione", non indicate nel co.5 del presente articolo, gli interventi previsti dovranno comunque contenere la verifica degli effetti ambientali prodotti, che consiste nel rispetto delle presenti norme e prescrizioni definite dal PI.
7. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.
8. L'attuazione dei progetti norma deve contenere una adeguata relazione tecnico-agronomica che attesti il reale utilizzo di SAU (superficie agricola utilizzata) ai sensi della LR n.11/2004 e smi, ai fini di un regolare controllo di verifica della SAT (superficie agricola trasformabile) ammessa dal PAT, coerentemente all'articolo 6 co.3 lettera i) delle presenti norme.

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

9. Le aree di trasformazione soggette ad intervento edilizio indiretto, devono rispettare integralmente gli elementi prescrittivi e gli elementi indicativi contenuti nelle stesse e le

disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.

10. Le modifiche ad uno degli elementi prescrittivi delle schede norma, costituiscono variante al Piano degli Interventi. In questo caso l'attuazione della scheda norma richiede la formazione di un piano attuativo.
11. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.
12. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma e da quanto riportato nelle presenti norme. Nel caso di eventuali varianti alle schede norma AT\_R e AT\_P, i rapporti intercorrenti tra la superficie fondiaria e la superficie da cedere al Comune dovranno mantenersi sostanzialmente inalterati.
13. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti", qualora comportino modifiche agli elementi prescrittivi della scheda norma, ovvero tramite "stralci funzionali autonomi", qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma. L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al Piano degli Interventi e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dalla notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al Piano degli Interventi, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
  - b) l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "stralci funzionali autonomi" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- c) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio;
- d) qualora la capacità edificatoria espressa dallo stralcio funzionale sia superiore a quella esito dell'applicazione dell'indice territoriale, la capacità edificatoria eccedente dovrà essere reperita utilizzando l'indice territoriale espresso dalle "aree per verde e servizi" e delle "aree per strade, piazze e parcheggi pubblici" comprese all'interno del perimetro dell'area di trasformazione fino al raggiungimento della capacità edificatoria calcolata per lo stralcio funzionale. Il calcolo della capacità edificatoria si ottiene moltiplicando la superficie degli edifici compresi nello stralcio funzionale per il numero di piani ( $N_p$ ) minore indicato nella scheda norma;
- e) qualora le superfici a standard e le relative a strade, piazze e parcheggi, comprese all'interno dello stralcio funzionale siano percentualmente inferiori a quelle complessive dell'intera scheda norma, la differenza percentuale di tali superfici, dovrà essere reperita utilizzando le superfici "a standard e le relative strade, piazze e parcheggi comprese all'interno dell'intera area di trasformazione;
- f) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

La realizzazione dei "sub-comparti" o degli "stralci funzionali autonomi" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione.

I "sub-comparti" e gli "stralci funzionali autonomi" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.

Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite "sub-comparti" e/o "stralci funzionali autonomi". Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.

14. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
15. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, gli edifici sui quali non è specificatamente indicato nessun tipo di intervento, sono sottoposti a Demolizione e ricostruzione. Per questi edifici, prima dell'attuazione della scheda norma, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, così come definita nelle presenti norme; per gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento specificatamente indicati nella tavola del Piano degli Interventi "la disciplina del suolo".
16. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma e dalle presenti norme.

17. Le "aree di trasformazione" AT\_R, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente" di cui all'articolo 19 delle presenti norme.
18. Le "aree di trasformazione" AT\_P, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto produttivo" di cui all'articolo 20 delle presenti norme.
19. Le "aree di trasformazione" AR, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
20. Le "aree di trasformazione" IUP, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
21. Qualora il perimetro delle "aree di trasformazione", individuato negli elaborati grafici "la disciplina del suolo" del presente Piano degli Interventi, cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, etc.), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Piano degli Interventi, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica consentita all'articolo 12 co.2 delle presenti norme.
22. In tutti i casi, qualora dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del presente Piano degli Interventi (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali i perimetri delle "aree di trasformazione" di cui al presente capo comprendano residui di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali residui che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente comma, occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Piano degli Interventi, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici.

#### **CRITERI E MODALITÀ**

23. Il Piano degli Interventi, in attuazione della manovra strategica delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" definite dal PAT, individua le aree di trasformazione (AT) che caratterizzano lo "spazio limite" entro il quale devono attuarsi le previsioni relative alla nuova edificazione.
24. Tali interventi, se non diversamente indicato nel presente apparato normativo, sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'articolo 19 della LR n.11/2004, secondo i dati stereometrici prescrittivi contenuti nelle schede norma.
25. Sulla base di uno schema direttore guida (che definirà anche i perimetri degli ambiti di attuazione), la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale, potrà essere consentita l'attuazione delle previsioni contenute nella specifica scheda norma di riferimento (comprensiva degli standards minimi previsti) utilizzando parte dello "spazio limite" nel rispetto dei dati massimi contenuti nella scheda stessa, anche con riferimento al successivo articolo 50. La parte dello "spazio limite" utilizzato non può essere inferiore al 60% e dovrà garantire il raggiungimento di un indice fondiario massimo non superiore a  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
26. L'Amministrazione Comunale, a seguito di revisione degli attuali strumenti di assetto del territorio o di nuova strumentazione urbanistica comunale, assegnerà la nuova volumetria determinata prioritariamente all'interno delle aree in cui lo "spazio limite" individuato dal PI è stato attuato nel rispetto del co.25, attivando concretamente azioni di densificazione urbanistica e contenimento della risorsa suolo nella programmazione territoriale.

### **Articolo 42 I contenuti delle schede norma**

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi prescrittivi sono:
  - a) il volume urbanistico (V);
  - b) gli standard minimi richiesti;
  - c) il rapporto di copertura (Rc);
  - d) le modalità di attuazione;

- e) le note a margine.
2. Il numero dei piani (Np) e gli obiettivi di progetto sono indicazioni e direttive da perseguire nella trasformazione urbanistica. Tali possono essere modificati in fase di proposta di piano attuativo, previa verifica con l'Amministrazione Comunale, se ritenuti migliorativi della proposta preliminare e coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità del Piano degli Interventi.

### **Articolo 43 Le aree oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati (APP)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree soggette ad accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) individuate, ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, con apposito bando attivato dall'Amministrazione Comunale, vedi articolo 4 delle presenti norme.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
4. Per una trattazione esaustiva degli accordi tra soggetti pubblici e privati si rimanda alla convenzione stipulata.
5. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".

#### **co.43.01 – area di trasformazione (APP 02)**

**Obiettivo: immobile ad uso pubblico per l'Amministrazione comunale realizzazione (frazione Sandon).**

- Cessione da parte del privato di un immobile a destinazione artigianale e relativa area di pertinenza, insistente su un area di circa 3.500 m<sup>2</sup>;
- Assegnazione di una volumetria pari a 5.400 m<sup>3</sup> lordi per la realizzazione di lotti di completamento.

### **Articolo 44 Le aree destinate ad interventi di riqualificazione riconversione e/o miglioramento della qualità urbana (AR)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o a miglioramento della qualità urbana (AR) individuate dal Piano degli Interventi, in coerenza con quanto disposto dal PAT.
2. Gli interventi previsti nelle seguenti schede norma sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti alla data di approvazione del Piano degli Interventi.
3. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
4. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
5. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
6. Il volume esistente indicato sarà puntualmente computato in fase attuativa. Un valore diverso o più preciso comporta il relativo adeguamento degli standards.

#### **co.44.01 – area di trasformazione (AR\_01)**

1. superficie territoriale (St) – 3.202,73 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.630 m<sup>3</sup> (volume esistente)

3. abitanti teorici (ab) – 11
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 66 m<sup>2</sup>
  - verde: 55 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo;
  - piano di recupero.
9. obiettivi di progetto
  - a) riqualificazione e riordino dell'area attraverso la demolizione dell'attuale laboratorio artigianale e la nuova costruzione di un fabbricato residenziale.
10. note
  - a) le nuove volumetrie possono essere realizzate solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati esistenti.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.44.02 – area di trasformazione (AR\_02)**

1. superficie territoriale (St) – 9.957,34 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 6.250,00 m<sup>3</sup> (volume esistente)
3. abitanti teorici (ab) – 42
4. numero di piani (Np) - n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 252 m<sup>2</sup>
  - verde: 210 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) - 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo;
  - piano di recupero.
9. obiettivi di progetto
  - a) riqualificazione e riordino dell'area mediante la realizzazione di una serie di edifici residenziali e relativi standard di progetto. Gli edifici esistenti produttivi–artigianali presenti all'interno del comparto devono essere demoliti e il volume scomputato dal volume di progetto. Il progetto deve seguire un disegno distributivo organico all'interno del comparto in relazione agli standard di progetto. Gli accessi devono essere realizzati in via dell'Artigianato e in via Favalli.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.44.03 – area di trasformazione (AR\_03)**

1. superficie territoriale (St) - 1.594,20 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) - 4.409 m<sup>3</sup>

3. abitanti teorici (ab) – 29
4. numero di piani (Np) – n.4
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 174 m<sup>2</sup>
  - verde: 145 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – da definire in sede attuativa
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo;
  - piano di recupero.
9. obiettivi di progetto
  - a) ristrutturazione urbanistica;
  - b) si prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di due distinti edifici, organizzati a corte, di cui due paralleli a via Provinciale Nord. Più specificatamente uno ad ovest che piega lungo il lato sud a chiudere parzialmente la corte e fornire un giusto scorcio prospettico sull'attuale sede del Municipio. L'intervento dovrà porre attenzione ai rapporti di altezza, alla permeabilità, alla fruibilità, ed alla visibilità degli edifici e di conseguenza delle attività che vi si svolgeranno al loro interno. Si prevede la realizzazione di tre piani fuori terra, più un attico al piano quarto ed un piano interrato per la realizzazione dei posti a parcheggio e a garage, quest'ultimo se conforme alle prescrizioni dettate in fase di valutazione di compatibilità idraulica. Il piano terra sarà destinato ad attività di tipo commerciale e direzionale e comunque compatibile con la residenza prevista nel secondo, terzo e nel quarto piano.
  - c) gli edifici dovranno avere una tipologia in linea o a corte;
  - d) il progetto deve essere realizzato seguendo i principi dell'architettura ecosostenibile e deve essere certificato per il risparmio energetico;
  - e) sulla base di un progetto unitario il Consiglio Comunale potrà definirne l'attuazione attraverso stralci funzionali.
10. note
  - a) l'intervento deve essere progettato con il fine di permettere una libera fruizione della corte;
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.44.04 – area di trasformazione (AR\_04)**

1. superficie territoriale (St) – 839,28 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici - (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo;
  - piano di recupero.
9. obiettivi di progetto

- a) riqualificazione e riordino dell'area, è previsto la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione degli attuali edifici. Il progetto deve prevedere una destinazione commerciale al piano terra mentre nei piani superiore e consentita una destinazione direzionale, servizi e residenziale. Il progetto è ~~subordinato~~ subordinato alla realizzazione di una piazza / parcheggio di 390 m<sup>2</sup>.

## 10. note

- a. la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.44.05 – area di trasformazione (AR\_06)**

1. superficie territoriale (St) – 2.400 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 2.400 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 16
4. numero di piani (Np) – n.3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio commerciale: 266 m<sup>2</sup>
  - parcheggio residenziale: 96 m<sup>2</sup>
  - verde: 80 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un ampliamento da destinare ad unità commerciali al piano terra ed appartamenti nei piani superiori. Il volume urbanistico è comprensivo della volumetria esistente.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.44.06 – area di trasformazione (AR\_07)**

1. superficie territoriale (St) – 1325,01 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) ristrutturazione urbanistica mediante il riutilizzo dei volumi esistenti.

## 10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.44.07 – area di trasformazione (AR\_08)**AR\_08 comparto A)

1. superficie territoriale (St) – 4.722,80 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.500 m<sup>3</sup> + volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano particolareggiato
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) riqualificazione e realizzazione di un complesso residenziale-commerciale con accessi carrai e pedonale da via Chiesa o via Provinciale sud.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

AR\_08 comparto B)

1. superficie territoriale (St) – 1.674,14 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – esistente
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) - n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI + 720 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano particolareggiato
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a. riqualificazione dell'esistente e realizzazione di un complesso direzionale-commerciale e ad uso pubblico con accessi carrai e pedonale da via Chiesa o via Provinciale sud. Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzata un'area a verde pari a 720 m<sup>2</sup>, da cedere alla Amministrazione Comunale.
10. note

- a. la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.
- b. una porzione del complesso di 950 m<sup>2</sup> deve essere convenzionata ad uso pubblico.

**co.44.08 – area di trasformazione (AR\_09)**

1. superficie territoriale (St) – 1.075,54 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) - n. 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 205 m<sup>2</sup>
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un nuovo fabbricato per la maggior parte sullo stesso sedime degli immobili esistenti con recupero della attuale volumetria, prevedendo la demolizione di una parte dei fabbricati esistenti su Via Chiesa, al fine di poter ricavare un'area a parcheggio, aiuole e marciapiede ad uso pubblico di 205 m<sup>2</sup>. La destinazione del nuovo fabbricato sarà residenziale-commerciale-direzionale per il piano terra, direzionale ed abitativo per il piano primo. Deve essere perseguito un riordino con riqualificazione edilizia in termini di ricomposizione e compattazione dei volumi esistenti, nonché una riqualificazione urbanistica con realizzo di opere ad uso pubblico, quali marciapiede ed eventuale parcheggio antistante il nuovo intervento edilizio. Il fabbricato proposto avrà un rapporto di copertura del 40% dell'area di intervento, il tutto su due piani fuori terra per un'altezza per un'altezza massima di 6.5 m.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.44.09 – area di trasformazione (AR\_10)**

1. superficie territoriale (St) – 4.719,76 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) –23
4. numero di piani (Np) – n.2
5. altezza massima (Hmax) – mt 6.5
6. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 138 m<sup>2</sup>
  - verde: 115 m<sup>2</sup>
7. rapporto di copertura (Rc) – 40%
8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
9. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo

- piano particolareggiato
  - piano di recupero
10. obiettivi di progetto
- a) riqualificazione urbanistica con un progetto unitario dell'area a destinazione residenziale. È possibile la demolizione e ricostruzione con la trasposizione dell'attuale volume totale all'interno del comparto.
11. note
- a) il cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla chiusura dell'attività zootecnica.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.44.10 – area di trasformazione (AR\_11)**

1. superficie territoriale (St) – 2.137,03 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – 17
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 102 m<sup>2</sup>
  - verde: 85 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano particolareggiato
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - riqualificazione urbanistica con un progetto unitario dell'area e realizzazione di due edifici a destinazione residenziale riutilizzando parametri volumetrici (da demolire) esistenti.
10. note
  - la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.44.11 – area di trasformazione (AR\_13)**

1. superficie territoriale (St) – 4.519,2 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto

- riqualificazione urbanistica con un progetto unitario dell'area a destinazione residenziale riutilizzando le volumetrie esistenti (da demolire) e contestuale sistemazione dell'incrocio tra via Favalli e via Roverelli al fine di realizzare due unità edilizie.

## 10. note

- la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.44.12 – area di trasformazione (AR\_14)**

1. superficie territoriale (St) – 4.345,34 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - riqualificazione urbanistica con un progetto unitario dell'area a destinazione residenziale riutilizzando le volumetrie esistenti (da demolire).
10. note
  - la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**Articolo 45 Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R) individuate dalle presenti norme.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
4. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 " Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
5. Il volume esistente indicato sarà puntualmente computato in fase attuativa. Un valore diverso o più preciso comporta il relativo adeguamento degli standards.
6. In conformità al piano delle acque adottato con DCC n.74 del 27.10.2009, i soggetti attuatori dovranno "aprire i nuovi fossi che fossero necessari per il regolare deflusso delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori e allargare, risezionandoli, quelli esistenti e con invasi palesemente insufficienti".

**co.45.01 – aree di trasformazione (AT\_R01)**

1. superficie territoriale (St) – 1.000 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –

4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio e verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale.
10. note
  - a) non è consentita l'apertura di nuovi accessi viari;
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.02 – aree di trasformazione (AT\_R03)**

1. superficie territoriale (St) – 1.306,86 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale, tipologia uni/bifamiliare, a schiera con accesso da via vicolo Sardegna.
10. note
  - a. la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.03 – aree di trasformazione (AT\_R04)**

1. superficie territoriale (St) – 1.478,12 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) - 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto

- a) realizzazione di un edificio residenziale con accesso da via Fornaci.
10. note
- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**~~co.45.04 – aree di trasformazione (AT\_R05)~~**

- ~~1. superficie territoriale (St) – 2.961,04 m<sup>2</sup>~~
- ~~2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>~~
- ~~3. abitanti teorici (ab) –~~
- ~~4. numero di piani (Np) – n.2~~
- ~~5. standard minimi richiesti:~~
- ~~— parcheggio:—~~
- ~~— verde:—~~
- ~~6. rapporto di copertura (Re) – 40%~~
- ~~7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse~~  
~~— per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme~~
- ~~8. modalità di attuazione~~  
~~— intervento edilizio diretto~~
- ~~9. obiettivi di progetto~~
- ~~a) realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare, a schiera con accesso da via Fornaci.~~
- ~~10. note~~
- ~~a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.~~

**co.45.04.a – area di trasformazione (AT\_R05a)**

1. superficie territoriale (St) – 1.406 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.000 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
- parcheggio: -
- verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse  
- per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione  
- intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
- a) realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare, a schiera.
10. note
- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.04.b – area di trasformazione (AT\_R05b)**

1. superficie territoriale (St) – 1.406 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.000 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –

4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: \_\_\_\_\_
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - b) realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare, a schiera.
10. note
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.05 – aree di trasformazione (AT R06)**

1. superficie territoriale (St) – ~~14.833~~ 15.500 m<sup>2</sup> comprensivi dell'area a Parcheggio
2. volume urbanistico (Vu) – 15.600 ~~9.000~~ m<sup>3</sup> + 2.000 m<sup>3</sup> da utilizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio comunale, urbanisticamente compatibili, con intervento diretto e con le modalità previste dalle presenti norme
3. abitanti teorici (ab) – ~~60~~ 117
4. numero di piani (Np) – n. 2 - 3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: ~~360~~ 702 m<sup>2</sup>
  - verde: ~~300~~ 585 m<sup>2</sup>
  - gli standard di cui sopra sono dimensionati per destinazione residenziale e sulla volumetria complessiva di 17.600 m<sup>3</sup>; in caso di destinazioni miste (residenziale, commerciale e/o direzionale) dovranno essere verificati gli standard minimi come previsti dall'art. 14 delle presenti norme, calcolati sulla base del mix funzionale di progetto
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - ~~programma integrato d'intervento~~
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera. E' consentita la tipologia a blocco. In via preliminare, l'intervento dovrà prevedere una strada di collegamento tra via Rialto e via dello Sport; a sud della quale dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico. L'intervento è, altresì, subordinato alla cessione e realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo viale dello Sport per tutta la lunghezza dell'ambito di trasformazione.
  - b) l'intervento è subordinato alla sistemazione del parcheggio previsto sul lato sud-est;
  - c) il comparto di progetto viene perequato, deve essere realizzata un'opera di interesse collettivo ed atta ad incrementare le dotazioni territoriali comunali e da concordare con il Comune;
10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50 ~~30~~% della superficie territoriale.

**co.45.06 – aree di trasformazione (AT\_R07)**

1. superficie territoriale (St) – 763,11 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia unifamiliare, con accesso da via Vicolo Sardegna in corrispondenza con via IV Novembre.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.07 – aree di trasformazione (AT\_R08)**

1. superficie territoriale (St) – 1.250 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato residenziale
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.08 – aree di trasformazione (AT\_R09)**

1. superficie territoriale (St) – 6.387,25 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistenti
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.3

5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una casa alloggi per anziani.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

#### **co.45.09 – aree di trasformazione (AT\_R11)**

1. superficie territoriale (St) – 14.444,44 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 6.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 43
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 258 m<sup>2</sup>
  - verde: 215 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera, con accesso dalla via Piemonte e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata alla stessa. Il progetto deve prevedere un disegno distributivo organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente e di progetto. Dovrà essere realizzato il collegamento viario da via Piemonte a via Pava.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, deve essere ceduta alla pubblica amministrazione 4.333 m<sup>2</sup> di superficie comprensiva di strade e standard di progetto.
10. note
  - a) gli standard possono essere perequati all'interno del territorio comunale.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.10 – aree di trasformazione (AT\_R12)**

1. superficie territoriale (St) – 15.385,15 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2

5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano particolareggiato
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera, con accesso da via Piemonte e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata alla stessa. Il progetto deve prevedere un disegno distributivo organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente e futuro delle adiacenti aree AT\_R11 e AT\_67, con le quali dovrà compartecipare proporzionalmente alla realizzazione del collegamento viario tra via Piemonte e via Pava;
  - b) il comparto di progetto prevede la riconversione dell'attuale volume produttivo in residenziale.
10. note
  - a) il nuovo intervento è subordinato alla demolizione e al riordino dei fabbricati esistenti all'interno del comparto.
  - b) gli standard possono essere perequati all'interno del territorio comunale.
  - c) La superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

#### **co.45.11 – aree di trasformazione (AT\_R13)**

1. superficie territoriale (St) – 1.793,96 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: mq -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia uni/bifamiliare con accesso carraio da via Arzaroni.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 60% della superficie fondiaria.

#### **co.45.12 – aree di trasformazione (AT\_R14)**

1. superficie territoriale (St) – 6.439 m<sup>2</sup>

2. volume urbanistico ( $V_u$ ) – 1.950 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici ( $ab$ ) – 13
4. numero di piani ( $N_p$ ) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 78 m<sup>2</sup>
  - verde: 65 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura ( $R_c$ ) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un complesso di edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare con accesso carraio da via Arzaroni;
  - b) l'intervento è subordinato alla cessione dell'area ex distributore AGIP in via Roma, opportunamente bonificata e trasformata in parcheggio pubblico.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 30% della superficie fondiaria.

#### **co.45.13 – aree di trasformazione (AT\_R15)**

1. superficie territoriale ( $St$ ) – 672 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico ( $V_u$ ) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici ( $ab$ ) –
4. numero di piani ( $N_p$ ) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura ( $R_c$ ) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di due edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare con accesso carraio da via Pereri.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 60% della superficie fondiaria.

#### **co.45.14 – aree di trasformazione (AT\_R16)**

##### AT\_R16 comparto A)

1. superficie territoriale ( $St$ ) – 26.444 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico ( $V_u$ ) – 20.739 m<sup>3</sup> (volume confermato PRG)
3. abitanti teorici ( $ab$ ) – 138
4. numero di piani ( $N_p$ ) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 828 m<sup>2</sup>

- verde: 690 m<sup>2</sup>
- 6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
- 7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera con destinazione residenziale e relativi standard a verde e parcheggio. Il nuovo complesso residenziale deve seguire un disegno urbanistico organico in relazione agli standard. Deve essere prevista una viabilità carraia e ciclo pedonale di quartiere, l'accesso deve essere realizzato dal lato nord del comparto in via Pereri;
  - b) il progetto deve avere un disegno morfologico e tipologico organico in rapporto ai comparti funzionali presenti;
  - c) il 10% della superficie territoriale sarà destinato a PEEP secondo le modalità definite dalla DCC n.80 del 21.12.2005.
- 10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

#### AT R16 comparto B)

1. superficie territoriale (St) – 9.200 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 4.312 m<sup>3</sup> (volume confermato PRG) + volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – 29
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 174 m<sup>2</sup>
  - verde: 145 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera con destinazione residenziale e relativi standard a verde e parcheggio. Il nuovo complesso residenziale deve seguire un disegno urbanistico organico in relazione agli standard. Deve essere prevista una viabilità carraia e ciclo pedonale di quartiere; l'accesso deve essere realizzato dal lato nord del comparto in via Pereri, attraverso la cessione e realizzazione della viabilità ad uso pubblico corrispondente all'attuale vicolo Lazio, opportunamente dimensionata e dotata di servizi tecnologici necessari.
  - b) il progetto deve avere un disegno morfologico e tipologico organico in rapporto ai comparti funzionali presenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

**co.45.15 – aree di trasformazione (AT\_R17)**

1. superficie territoriale (St) – 5.671,03 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di due edifici residenziale con tipologia uni/bifamiliare, schiera, con accesso da via Padre Favaretto.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.16 – aree di trasformazione (AT\_R18)**

1. superficie territoriale (St) – 940,27 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale, tipologia uni/bifamiliare, a schiera, con accesso da via Provinciale nord mediante servitù di passaggio.
  - b) realizzazione di viabilità a senso unico da via Provinciale sud (civico 68) a via Papa Luciani con relativo marciapiedi.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.17 – aree di trasformazione (AT\_R19)**

1. superficie territoriale (St) – 950 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -

- verde: -
- 6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
- 7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale, tipologia uni/bifamiliare, a schiera, con accesso da via Provinciale nord mediante servitù di passaggio;
  - b) realizzazione di viabilità a senso unico (allargamento di vicolo Molise con sbocco in via Fiume) con relativo marciapiedi.
- 10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.18 – aree di trasformazione (AT\_R20)**

1. superficie territoriale (St) - 1.633,30 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) - 1.100 m<sup>3</sup> + volume residuo PRG previgente
3. abitanti teorici (ab) – 7
4. numero di piani (Np) – n.3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 42 m<sup>2</sup>
  - verde: 35 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di due edifici residenziali con accessi carrai e pedonale in via Fiume e da via Pereri. È consentita la tipologia a blocco.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.19 – aree di trasformazione (AT\_R21)**

1. superficie territoriale (St) – 1.170,90 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto

9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziali con accessi carrai e pedonale in via Pereri.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.20 – aree di trasformazione (AT\_R22)**

1. superficie territoriale (St) – 3.150,03 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.900 m<sup>3</sup> + 300 m<sup>3</sup> da utilizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio comunale, urbanisticamente compatibili, con intervento diretto e con le modalità previste dalle presenti norme
3. abitanti teorici (ab) – 13
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 78 m<sup>2</sup>
  - verde: 65 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - piano urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di tre edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare, schiera, con accesso da via Pereri e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

#### **co.45.21 – aree di trasformazione (AT\_R23)**

1. superficie territoriale (St) – 3.355,42 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di due edifici residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera, e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione. Il progetto deve prevedere una organizzazione organica in relazione agli standard di progetto e deve mantenere un basso grado di impermeabilità del suolo.
10. note

- a) è consentito l'accesso carraio utilizzando e prolungando le attuali strade d'accesso private che intersecano via Castellaro.
- b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.22 – aree di trasformazione (AT\_R24)**

1. superficie territoriale (St) – 1.399,04 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edifici con tipologia unifamiliare e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; gli accessi devono essere previsti da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.23 – aree di trasformazione (AT\_R25)**

1. superficie territoriale (St) – 2.538,49 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di due edifici con tipologia uni/bifamiliare, schiera, e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; gli accessi devono essere previsti da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.24 – aree di trasformazione (AT\_R26)**

1. superficie territoriale (St) – 722,74 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia unifamiliare e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; l' accesso deve essere previsto da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.25 – aree di trasformazione (AT\_R27)**

1. superficie territoriale (St) – 2.279,54 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia uni/bifamiliare, e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; l' accesso deve essere previsto da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.26 – aree di trasformazione (AT\_R28)**

1. superficie territoriale (St) – 2.202,44 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:

- parcheggio: -
- verde: -
- 6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
- 7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia uni/bifamiliare e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; gli accessi devono essere previsti da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
- 10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.27 – aree di trasformazione (AT\_R29)**

1. superficie territoriale (St) – 1.689.80 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia uni/bifamiliare, e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale di distribuzione; gli accessi devono essere previsti da via Castellaro riutilizzando le strade di accesso private esistenti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.28 – aree di trasformazione (AT\_R30)**

1. superficie territoriale (St) – 18.478,26 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 8.800 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 59
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 354 m<sup>2</sup>
  - verde: 295 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione

- strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
- a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare, schiera, con accesso dalla Provinciale Nord viabilità e relativa viabilità motorizzata e ciclo pedonale collegata alla via Provinciale stessa e collegamento futuro con via Pereri.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere ceduti alla pubblica amministrazione 5.543 m<sup>2</sup>.
10. note
- a) l'Amministrazione Comunale si riserva di destinare l'area in cessione dai soggetti privati, di cui al precedente co.9 lett. b), all'atterraggio dei volumi attraverso le modalità assentite nelle presenti norme per l'attuazione concreta degli interventi previsti dal PI.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.29 – aree di trasformazione (AT\_R31)**

1. superficie territoriale (St) – 1.275,71 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di edifici residenziali con tipologia unifamiliare/bifamiliare con accessi carrai e pedonale da via Falcone.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.30 – aree di trasformazione (AT\_R32)**

1. superficie territoriale (St) – 5.673 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 2.269 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 15
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 90 m<sup>2</sup>
  - verde: 75 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo

- piano di lottizzazione
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione della riqualificazione e di una nuova edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera, che segua un disegno distributivo e morfologico organico all'interno dell'area di trasformazione.
  - b) si deve prevedere una viabilità motorizzata e ciclo/pedonale di attraversamento, longitudinale al comparto, in continuità morfologica con la viabilità esistente esterna al comparto.
  - c) il comparto di progetto viene perequato, devono essere ceduti alla pubblica amministrazione 1.702 m<sup>2</sup> di superficie.
- 10. note
  - a) gli standard possono essere perequati all'interno del territorio comunale.
  - b) gli interventi possono essere realizzati per stralci autonomi.
  - c) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.31 – aree di trasformazione (AT\_R33)**

1. superficie territoriale (St) – 9.408 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 4.704 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 31
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 186 m<sup>2</sup>
  - verde: 155 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione della riqualificazione e di una nuova edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera, che segua un disegno distributivo e morfologico organico all'interno dell'area di trasformazione.
  - b) si deve prevedere una viabilità motorizzata e ciclo/pedonale di attraversamento, longitudinale al comparto, che colleghi via Breo e via Callesette, in continuità morfologica con la viabilità esistente esterna al comparto.
  - c) il comparto di progetto viene perequato, devono essere ceduti alla pubblica amministrazione 2.822 m<sup>2</sup> di superficie comprensiva di strade e standard di progetto.
10. note
  - a) gli standard possono essere perequati all'interno del territorio comunale.
  - b) gli interventi possono essere realizzati per stralci autonomi
  - c) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.32 – aree di trasformazione (AT\_R34)**

1. superficie territoriale (St) – 7.617,77 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume come da piano di lottizzazione approvato con DCC n 67/1992

3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – esistente
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) riqualificazione del complesso edilizio con cambio di destinazione d'uso. Viene attribuito al piano terra una destinazione d'uso per attività commerciali, direzionali, artigianato e di servizio. La destinazione d'uso del primo piano sarà di tipo residenziale.
10. note
  - a) è consentito lo sviluppo di un piano interrato su parere conforme da parte della valutazione di compatibilità idraulica sono comunque esclusi volumi sotterranei accessibili attraverso scivolo carraio e ciclo/pedonale esterno.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

#### **co.45.33 – aree di trasformazione (AT\_R35)**

1. superficie territoriale (St) – 3.438,63 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.375 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 9
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 54 m<sup>2</sup>
  - verde: 45 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera, gli accessi devono essere previsti da via Cartile. Il progetto deve prevedere una distribuzione organica in continuità con l'edificato esistente.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere ceduti alla pubblica amministrazione 1.032 m<sup>2</sup> di superficie.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.34 – aree di trasformazione (AT\_R36)**

1. superficie territoriale (St) – 3.300 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.650 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 11

4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 66 m<sup>2</sup>
  - verde: 55 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme;
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un complesso residenziale con tipologia bifamiliare o trifamiliare, con accesso carraio da vicolo Verona di 965 m<sup>3</sup> su mappale 727 e 173 foglio 10;
  - b) cambio d'uso dell'attuale fabbricato sul mappale 757 foglio 10 di 285 m<sup>3</sup> e possibilità di ampliamento residenziale di 400 m<sup>3</sup> in aggiunta all'esistente. L'accesso carraio deve essere previsto in via vicolo Verona;
  - c) il comparto di progetto viene perequato, devono essere cedute alla pubblica amministrazione 990 m<sup>2</sup> di superficie.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.35a – aree di trasformazione (AT\_R37a)**

1. superficie territoriale (St) – 29.000 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 11.600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 77
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 462 m<sup>2</sup>
  - verde: 385 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera, con accesso dalla via Cornio e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata alla stessa. Il progetto deve prevedere un disegno distributivo organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere cedute alla pubblica amministrazione 8.700 m<sup>2</sup> di superficie comprensiva di strade e standard di progetto.
10. note
  - a) il comparto AT\_R37a può ospitare l'intera volumetria del comparto AT\_R37b secondo le quantità definite al co.45.37b, previa cessione dell'intera superficie corrispondente all'area di trasformazione AT\_R37b. Le superfici perequate si intendono assorbite nella superficie complessiva derivante dalla cessione dell'intera area oggetto di accordo.

- b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

**co.45.35b – aree di trasformazione (AT\_R37b)**

1. superficie territoriale (St) – 12.000 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 4.800 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 32
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 192 m<sup>2</sup>
  - verde: 160 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera, con accesso dalla via Cornio e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata alla stessa. Il progetto deve prevedere un disegno distributivo organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente;
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere cedute alla pubblica amministrazione 3.600 m<sup>2</sup> di superficie.
  - c) la volumetria della presente AT\_R37b viene trasferita nella AT\_R37a, la superficie è destinata a campo sportivo non agonistico e proporzionalmente ad una adeguata quota da destinarsi a parcheggio pubblico ad uso del limitrofo cimitero.
10. note
  - a) valgono le note definite al comma 10, lettera a) del co.45.37a – area di trasformazione AT\_R37a.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

**co.45.36 – aree di trasformazione (AT\_R38)**

1. superficie territoriale (St) – 12.800 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 5.120 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 34
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 204 m<sup>2</sup>
  - verde: 170 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme;
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto

- a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare, schiera, con accesso dalla via Cornio e relativa viabilità carraia e ciclo pedonale collegata alla stessa. Il progetto deve prevedere un disegno distributivo organico in relazione agli standard di progetto e in coerenza con il tessuto morfologico esistente.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere cedute alla pubblica amministrazione 3.840 m<sup>2</sup> di superficie.
10. note
- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.37 – aree di trasformazione (AT\_R39)**

1. superficie territoriale (St) – 554,11 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 332 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio con tipologia uni/bifamiliare, e accesso da via Cornio.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.38 – aree di trasformazione (AT\_R40)**

1. superficie territoriale (St) – 640,71 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 384 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme;
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio residenziale con tipologia uni/bifamiliare, e accesso da via Provinciale sud.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.39 – aree di trasformazione (AT\_R42)**

1. superficie territoriale (St) – 1.926,61 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme;
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato residenziale con tipologia uni/bifamiliare, con accesso carraio da via Celestia mediante servitù di passaggio.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.40 – aree di trasformazione (AT\_R43)**

1. superficie territoriale (St) – 2.071,81 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato residenziale con tipologia uni/bifamiliare, con accesso carraio da via Celestia mediante servitù di passaggio.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.41 – aree di trasformazione (AT\_R44)**

1. superficie territoriale (St) – 3.124,32 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:

- parcheggio: -
- verde: -
- 6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
- 7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato residenziale con tipologia uni/bifamiliare, con accesso carraio da via Padova.
- 10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.42 – aree di trasformazione (AT\_R45)**

1. superficie territoriale (St) – 3.698,80 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.350 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di tre fabbricati uni/bifamiliari a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.43 – aree di trasformazione (AT\_R46)**

1. superficie territoriale (St) – 1.131,35 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.

## 10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.44 – aree di trasformazione (AT\_R47)**

1. superficie territoriale (St) – 1.202,70 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.45 – aree di trasformazione (AT\_R48)**

1. superficie territoriale (St) – 1.469,74 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.46 – aree di trasformazione (AT\_R49)**

1. superficie territoriale (St) – 1.447,21 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2

5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.47 – aree di trasformazione (AT\_R50)**

1. superficie territoriale (St) – 1.373,75 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.48 – aree di trasformazione (AT\_R51)**

1. superficie territoriale (St) – 572,92 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.

## 10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.49 – aree di trasformazione (AT\_R52)**

1. superficie territoriale (St) – 989,62 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.50 – aree di trasformazione (AT\_R53)**

1. superficie territoriale (St) – 1.332,16 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.51 – aree di trasformazione (AT\_R54)**

1. superficie territoriale (St) – 1.269,02 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2

5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.52 – aree di trasformazione (AT\_R56)**

1. superficie territoriale (St) – 970,20 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.53 – aree di trasformazione (AT\_R57)**

1. superficie territoriale (St) – 600 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 360 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.

## 10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.54 – aree di trasformazione (AT\_R58)**

1. superficie territoriale (St) – 1.000 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.55 – aree di trasformazione (AT\_R61)**

1. superficie territoriale (St) – 974,74 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.56 – aree di trasformazione (AT\_R62)**

1. superficie territoriale (St) – 1.906,12 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2

5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale;
  - b) l'intervento è subordinato all'allargamento di vicolo Lazio per la parte di proprietà ivi ricadente.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.45.57 – aree di trasformazione (AT\_R63)**

1. superficie territoriale (St) – 1.841,58 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

#### **co.45.58 – aree di trasformazione (AT\_R67)**

1. superficie territoriale (St) – 3.750 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 10
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 60 m<sup>2</sup>
  - verde: 50 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione

- strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
- a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale;
  - b) l'intervento è subordinato alla realizzazione della viabilità tra via Piemonte e via Pava.
10. note
- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

**co.45.59 – aree di trasformazione (AT\_R68)**

1. superficie territoriale (St) – 2.181,81 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.200 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 8
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 48 m<sup>2</sup>
  - verde: 40 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale;
  - b) cessione di un ambito da destinare a parcheggio.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

**co.45.60 – aree di trasformazione (AT\_R69)**

1. superficie territoriale (St) – 1.786,83 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup> + volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – secondo la normativa del PI
4. numero di piani (Np) - conforme alla normativa di zona
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale.
10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.61 – aree di trasformazione (AT\_R70)**

1. superficie territoriale (St) – 2.183,09 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 400 m<sup>3</sup> (volume residuo PRG previgente)
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – conforme alla normativa di zona
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.62 – aree di trasformazione (AT\_R71)**

1. superficie territoriale (St) – 2.231,71 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b) l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.63 – aree di trasformazione (AT\_R72)**

1. superficie territoriale (St) – 2.239,15 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –

4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b) l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.64 – aree di trasformazione (AT\_R73)**

1. superficie territoriale (St) – 2.186,68 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b) l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.65 – aree di trasformazione (AT\_R74)**

1. superficie territoriale (St) – 1.665,48 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -

6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione un edificio residenziale con tipologia in linea che segua un disegno organico con la morfologia esistente. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Cornio.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.45.66 – aree di trasformazione (AT\_R75)**

1. superficie territoriale (St) – 4.500 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 2.700 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 18
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 108 m<sup>2</sup>
  - verde: 90 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di edifici residenziale con tipologia uni/bifamiliare che seguano un disegno organico con la morfologia esistente;
  - b) l'intervento è subordinato a:
    - cessione gratuita al Comune di Fossò di un'area avente superficie pari a 3.004 m<sup>2</sup> circa, attrezzata a parco giochi pubblico;
    - realizzazione sul mappale 156 di strada di collegamento lungo il fronte del mappale 1475, sino al limite della propria proprietà, completa dei sottoservizi mancanti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

**co.45.67 – aree di trasformazione (AT\_R76)**

1. superficie territoriale (St) – 2.500 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 900 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse

- per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
- 9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione un edificio residenziale tipo uni/bifamiliare. Il lottizzante deve realizzare la viabilità ad ovest del lotto.
  - b) il comparto di progetto viene perequato, devono essere cedute alla pubblica amministrazione 1.000 m<sup>2</sup> di superficie da destinare a verde pubblico.
- 10. note
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 50% della superficie territoriale.

**co.45.68 – aree di trasformazione (AT\_R77)**

1. superficie territoriale (St) – 754,46 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

### **Articolo 46 Aree di trasformazione della territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi (IUP)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città sottoposti a interventi preventivi (IUP) individuate dal PI.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti gli interventi definiti all'articoli 10 delle presenti norme.
4. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
5. La viabilità di penetrazione indicata in cartografia deve essere a cura dei soggetti attuatori degli interventi.
6. In conformità al piano delle acque adottato con DCC n.74 del 27.10.2009, i soggetti attuatori dovranno "aprire i nuovi fossi che fossero necessari per il regolare deflusso delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori e allargare, rifezionandoli, quelli esistenti e con invasi palesemente insufficienti".

#### **co.46.01 – aree di trasformazione (IUP\_01)**

1. superficie territoriale (St) – 5.625 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 3.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 23
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 138 m<sup>2</sup>
  - verde: 115 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione di un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare, trifamiliare, che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Arzaroni;
  - b) l'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione dell'area AT\_S14 destinata a verde attrezzato.
10. note
  - a) gli standard di progetto possono essere monetizzati.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.46.02 – aree di trasformazione (IUP\_02)**

1. superficie territoriale (St) – 3.088 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 10
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:

- parcheggio: 60 m<sup>2</sup>
- verde: 50 m<sup>2</sup>
- 6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
- 7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
- 8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
  - intervento edilizio diretto
- 9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione di un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o trifamiliare, che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Fogarine;
  - b) l'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione dell'area AT\_S14 destinata a verde attrezzato.
- 10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.46.03 – aree di trasformazione (IUP\_05)**

1. superficie territoriale (St) – 6.801m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 3.250 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 22
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 132 m<sup>2</sup>
  - verde: 110 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di recupero
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via vicolo Bologna.
10. note
  - a) l'attuale edificio presente nel comparto deve essere demolito o riqualificato ; il volume è conglobato all'interno della scheda di progetto;
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.46.04 – aree di trasformazione (IUP\_07)**

1. superficie territoriale (St) –2.067,51m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) –

4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Provinciale Sud.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.46.05 – aree di trasformazione (IUP\_08)**

1. superficie territoriale (St) – 7.184,40 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 3.000 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 20
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 120 m<sup>2</sup>
  - verde: 100 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da Vicolo Cavour.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

#### **co.46.06 – aree di trasformazione (IUP\_09)**

1. superficie territoriale (St) – 9.751 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 5.851 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 39
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 234 m<sup>2</sup>
  - verde: 195 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%

7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard e alla viabilità di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Vicolo Stati Uniti.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.46.07 – aree di trasformazione (IUP\_11)**

1. superficie territoriale (St) – 6.008,66 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – volume esistente
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) riqualificazione urbanistica dell'area e realizzazione un complesso residenziale, mediante il recupero della volumetria esistente, con tipologia uni/bifamiliare a schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard e alla viabilità di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Provinciale sud.
10. note
  - a) l'intervento è attuabile con la contestuale demolizione degli edifici esistenti.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.46.08 – aree di trasformazione (IUP\_12)**

1. superficie territoriale (St) – 5.147 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 2.745 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 18
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 108m<sup>2</sup>
  - verde: 90 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme

8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia a uni e bifamiliari che segua un disegno organico con la morfologia esistente.
10. note
  - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**co.46.09 – aree di trasformazione (IUP\_13)**

1. superficie territoriale (St) – 3.000 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 1.500 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) – 10
4. numero di piani (Np) – n.2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 60 m<sup>2</sup>
  - verde: 50 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto:
  - a) realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard e alla viabilità di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Vicolo Stati Uniti.
10. note
  - a) l'intervento è vincolato alla cessione di una fascia di terreno lungo il confine est della proprietà per l'ampliamento della sede stradale esistente (vicolo Stati Uniti);
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

### **Articolo 47 Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P) individuate dal PI.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
4. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard", salvo quanto indicato ai seguenti commi.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PAT sono ammessi seguenti parametri:
  - il rapporto di copertura (Rc) può raggiungere il 60%;
  - la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

#### **co.47.01 – aree di trasformazione (AT\_P01)**

1. superficie territoriale (St) – 11.285,40 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 4.000 m<sup>3</sup>
3. numero di piani (Np) - le altezze sono definite nei commi successivi
4. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
5. rapporto di copertura (Rc) – 60%
6. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 20 delle presenti norme;
7. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
  - piano particolareggiato
  - piano di recupero
8. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un centro direzionale, commerciale e produttivo con tipologia a blocco e altezza massima del fronte di ml 13,5;
  - b) la volumetria definita al co.2 del presente articolo, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in via preliminare potrà essere ricollocata in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.
9. Note
  - a) gli standard possono essere reperiti in zone limitrofe o monetizzati.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

#### **co.47.02 – aree di trasformazione (AT\_P02)**

1. superficie territoriale (St) – 14.083,22 m<sup>2</sup>
2. numero di piani (Np) – n.3
3. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 792 m<sup>2</sup>
  - verde: 792 m<sup>2</sup>
4. rapporto di copertura (Rc) – 60%
5. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse

- per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 20 delle presenti norme;
- 6. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
- 7. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio industriale con tipologia a blocco o a torre. Il progetto deve prevedere un disegno organico all'interno del lotto e in coerenza con la morfologia urbanistica dell'area. L'accesso carraio deve essere previsto da via dell'industria.
- 8. note
  - a) gli standard possono essere reperiti in zone limitrofe o monetizzati.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

**co.47.03 – aree di trasformazione (AT\_P03)**

1. superficie territoriale (St) – 10.593,06 m<sup>2</sup>
2. numero di piani (Np) – n.2
3. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 530 m<sup>2</sup>
  - verde: 530 m<sup>2</sup>
4. rapporto di copertura (Rc) – 60%
5. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 20 delle presenti norme;
6. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
7. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un edificio con destinazione produttiva, direzionale e commerciale.
8. note
  - a) gli standard possono essere reperiti in zone limitrofe o monetizzati.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

**co.47.04 – aree di trasformazione (AT\_P05)**

1. superficie territoriale (St) – 4.153 m<sup>2</sup>
2. numero di piani (Np) – n.2
3. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: secondo la normativa del PI
  - verde: secondo la normativa del PI
4. rapporto di copertura (Rc) 60%
5. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 20 delle presenti norme.
6. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
7. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un ampliamento produttivo.
8. note
  - a) non è consentita l'apertura di nuovi accessi viari.
  - b) gli standard possono essere reperiti in zone limitrofe o monetizzati.
  - c) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

**co.47.05 – aree di trasformazione (AT\_P06)**

1. superficie territoriale (St) – 8.777,20 m<sup>2</sup>
2. numero di piani (Np) – n.1
3. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: mq 600 m<sup>2</sup>
  - verde: secondo la normativa del PI
4. rapporto di copertura (Rc) 60%
5. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 20 delle presenti norme.
6. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
7. obiettivi di progetto
  - a) realizzazione di un ampliamento con superfetazione di un piano rispetto l'esistente con destinazione direzionale, commerciale, artigianale di servizio, ed a uso abitativo.
  - b) la destinazione commerciale può raggiungere una superficie lorda massima di 1500 m<sup>2</sup>.
8. note
  - a) gli standard possono essere reperiti in zone limitrofe o monetizzati.
  - b) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 80% della superficie territoriale.

## **Articolo 48 Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a con destinazione di aree per servizi (AT\_S) individuate dal PI.

### **co.48.01 – aree di trasformazione (AT\_S01)**

1. Obiettivo: realizzazione di un parcheggio funzionale e di servizio alla zona produttiva
  - utilizzo di una superficie complessiva di 15.637 m<sup>2</sup> circa.

### **co.48.02 – aree di trasformazione (AT\_S02)**

1. Obiettivo: realizzazione di un parcheggio funzionale e di servizio alla zona produttiva
  - utilizzo di una superficie complessiva di 10.134 m<sup>2</sup> circa.

### **co.48.03 – aree di trasformazione (AT\_S03)**

1. Obiettivo: superficie destinata a piazza pubblica
  - utilizzo di una superficie complessiva di 8.085 m<sup>2</sup> circa.

### **co.48.04 – aree di trasformazione (AT\_S04)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area a parcheggio
  - utilizzo di una superficie complessiva di 645 m<sup>2</sup> circa

### **co.48.05 – aree di trasformazione (AT\_S05)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area attrezzata a impianti sportivi non agonistici
  - utilizzo di una superficie complessiva di 28.154 m<sup>2</sup> circa

### **co.48.06 – aree di trasformazione (AT\_S06)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area verde di quartiere
  - utilizzo di una superficie complessiva di 18.868 m<sup>2</sup> circa

### **co.48.07 – aree di trasformazione (AT\_S10)**

1. Obiettivo: realizzazione del nuovo auditorium comunale
  - utilizzo di una superficie complessiva di 2.413 m<sup>2</sup> circa.

### **co.48.08 – aree di trasformazione (AT\_S11)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area a parcheggio
  - utilizzo di una superficie complessiva di 2.602 m<sup>2</sup> circa.

### **co.48.09 – aree di trasformazione (AT\_S12)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area verde di quartiere

- utilizzo di una superficie complessiva di 11.958 m<sup>2</sup> circa.

**co.48.10 – aree di trasformazione (AT\_S13)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area verde di quartiere.
  - utilizzo di una superficie complessiva di 1.555 m<sup>2</sup> circa.
2. Modalità di attuazione: l'area sarà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale a fronte della ricollocazione di una volumetria pari a 600 m<sup>3</sup>, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.

**co.48.11 – aree di trasformazione (AT\_S14)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area verde di quartiere attrezzata.
  - utilizzo di una superficie complessiva di 3.579 m<sup>2</sup> circa.

**co.48.12 – aree di trasformazione (AT\_S15)**

1. Obiettivo: realizzazione di un'area a parcheggio.
  - utilizzo di una superficie complessiva di 340 m<sup>2</sup> circa.
2. Modalità di attuazione: l'area sarà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale a fronte della ricollocazione di una volumetria pari a 600 m<sup>3</sup>, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.

**CAPO 3 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA****Articolo 49 Attività produttive in zona impropria**

1. Con riferimento all'articolo 13 della LR n.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il Piano degli Interventi individua nella tavola di progetto le attività produttive da migliorare (conferma) e le attività produttive da dismettere (bloccare e trasferire). Tali attività, secondo il nuovo strumento primario, sono:
  - n. 24 attività da migliorare;
  - n. 89 attività da dismettere.
2. Il PI, ad esclusione delle attività produttive da ampliare individuate in tessuto produttivo non ordinato di cui all'articolo 21 per le quali sono state redatte apposite schede, stabilisce:
  - a) **attività da migliorare** ("conferma" – ex LR n.61/85): sono insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PATI, che si confermano nella loro ubicazione per i quali sono ammessi i seguenti interventi:
    - lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001;
    - ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie fino ad un massimo del 50% e comunque non oltre i 100 m<sup>2</sup> di superficie coperta.
  - b) **attività da dismettere di tipo 1** ("bloccare" – ex LR n.61/85): sono insediamenti produttivi che risultano essere scarsamente compatibili con il sito per il tipo di attività che provoca molestia al tipo di zona in cui sono insediate sono ammessi i seguenti interventi:
    - lettere a) e b) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.
  - c) **attività da dismettere di tipo 2** ("trasferire" – ex LR n.61/85): sono insediamenti artigianali, industriali che per tipo di lavorazione risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico di zona e per i quali, in attesa del loro trasferimento, è ammessa la sola manutenzione ordinaria, di cui alla lettera a) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

3. Gli interventi ammessi nelle singole aree di pertinenza, in caso di cessazione o trasferimento delle attività produttive in tessuto idoneo (tessuto produttivo), sono i seguenti:
  - a) per le attività site nei tessuti con vocazione residenziale (storico, consolidato, consolidato recente, residenziale diffuso) è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'intera volumetria lorda esistente (senza ampliamenti), anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificato, secondo i parametri di cui al successivo co.4;
  - b) per i fabbricati relativi ad attività in zona agricola, è consentita la demolizione con la realizzazione, nello stesso sito, di un volume lordo residenziale di mc 800.
4. I parametri ammessi per la conversione dei volumi di cui al co.3 del presente articolo sono i seguenti:
  - indice massimo fondiario = 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> se ricadente su tessuto residenziale consolidato (storico, consolidato, consolidato recente);
  - indice massimo fondiario = 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> se ricadente su tessuto residenziale diffuso;
  - per le indicazioni degli altri parametri si rimanda alla specifica disciplina per i tessuti in cui ricade l'intervento, articoli 19 o 22 delle presenti norme;
  - il progetto dovrà prevedere il recupero urbanistico di tutto il lotto interessato dall'intervento. Qualora il volume lordo oggetto di intervento sia maggiore di m<sup>3</sup> 2500, l'intervento stesso dovrà essere subordinato alla presentazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo; gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard";
  - gli standard di progetto possono essere monetizzati.
5. Per le attività produttive site in zona impropria sono assentibili e si prescrive per le stesse:

- a) idonei accessi carrabili (arretramento di ml 5.00 dal ciglio stradale) in modo particolare per le attività prospicienti su strade di grande traffico (SS o SP);
- b) l'intero perimetro deve essere piantumato con essenze arboree autoctone o naturalizzate;
- c) devono essere valutati i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture;
- d) le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità degli assi stradali, laddove possibile, al fine di limitare l'impatto visivo;
- e) le recinzioni devono essere dimensionate limitatamente all'assolvimento della propria funzione; possono essere del tipo trasparente;
- f) i cancelli almeno lungo gli assi stradali devono essere progettati in modo omogeneo per quanto riguarda il materiale, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo;
- g) il verde deve essere puntualmente progettato; si prescrivono alberi di alto fusto o siepi di altezza contenuta;
- h) i progetti devono in primo luogo valutare l'impatto volumetrico e visivo sul contesto ambientale circostante;
- i) devono essere comunque rispettati gli standard minimi di legge di cui all'articolo 31 della LR n.11/2004;
- j) sono vietate costruzioni a confine nel rispetto delle distanze previste dal CC;
- k) non è ammissibile l'abitazione per il proprietario o per il custode;
- l) l'altezza massima non deve superare l'esistente o quella circostante.

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

### CAPO 1 – PEREQUAZIONE

#### Articolo 50 Perequazione urbanistica

##### DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

##### CRITERI E MODALITÀ

2. Il PUA perequato:
  - a) definisce aree, l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'articolo 19 della LR n.11/2004;
  - b) indica aree, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR 11/2004.
3. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, etc...).
4. Il Piano degli Interventi stabilisce criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo. Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:
  - a) risanamenti e bonifiche ambientali;
  - b) riqualificazione dell'ambiente sociale;
  - c) allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
  - d) riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Qualora l'indice edilizio superi l'indice medio utilizzato per le aree soggette a perequazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale può chiedere, a fronte di tale aumento volumetrico, una adeguata contropartita in termini di servizi, opere, etc...

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

Inoltre, può individuare e dare avvio ad appositi ambiti su cui "atterrare" i volumi derivanti dalla ricollocazione delle volumetrie maturate e ritenute significative di spostamento per l'attuazione concreta degli obiettivi del PI.

5. Nel caso che il PAT preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'articolo 17, co. 4, della LR n.11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui alle presenti norme.
6. L'Amministrazione Comunale può selezionare con il Piano degli Interventi la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana

indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante PUA con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR n.11/2004.

7. Attuazione della perequazione urbanistica:  
la perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (PI), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
8. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:
  - a) i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo ATO nei termini di validità del PI;
  - b) l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ) del PUA in funzione della quantità massima di SAU trasformabile in ogni singolo ATO nei termini di validità del Piano degli Interventi, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dai singoli PAT;
  - c) destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
  - d) schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti con i seguenti contenuti minimi:
  - e) definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - f) modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - g) garanzie di carattere finanziario;
  - h) tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - i) la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
  - j) schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
9. Prima dell'adozione del Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti - titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica - atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:
  - a) ambiti ed interventi previsti;
  - b) parametri dimensionali;
  - c) elaborati grafici - in scala 1:500 - rappresentativi delle indicazioni progettuali.
10. La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR n.11/2004.

11. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporti:
- a) i parametri dimensionali dell'intervento;
  - b) criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
  - c) elaborati, documentazione e garanzie richieste;
  - d) tempo di validità della delibera.

## **Articolo 51 Credito edilizio**

### **DEFINIZIONE**

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del PAT per i tematismi di cui alle norme del PAT stesso, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR n.11/2004, come definita al successivo articolo.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

2. Il Piano degli Interventi individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'articolo 36, co.4, della LR n.11/2004.  
Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
  - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
  - b) le aree di trasformazione soggette a perequazione. In tali ambiti per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata può essere incrementata fino ad un massimo del 30%. In un'ottica di perequazione integrata, coerentemente con quanto definito a livello strutturale dal PAT, le aree destinate al soggetto pubblico potranno accogliere tale incremento di volumetria in misura uguale e non inferiore al 20% per dare avvio concreto all'istituto del credito edilizio.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
4. Il credito edilizio si concretizza per tramite del Piano degli Interventi ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
5. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR n.11/2004 e alle presenti norme.
6. Attuazione del credito edilizio.

Il Piano degli Interventi integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, in particolare, per i tematismi definiti dal PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;
- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, etc.;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti, ne risultano in contrasto;
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

7. Registrazione dei crediti:

- i primi crediti sono registrati con il Piano degli Interventi. Con la funzione di raggiungere degli obiettivi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico, ambientale sopravvenienti; i crediti edilizi possono essere iscritti per tutta la durata del Piano degli Interventi;
- i crediti vengono registrati individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione;
- alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al seguente articolo viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune.

8. Valore del credito:

- il valore economico del credito è pari al valore del terreno edificabile per realizzare una pari volumetria a quella iscritta e concessa secondo gli indici di edificabilità stabiliti.

9. Uso dei crediti:

- i crediti vengono utilizzati dai richiedenti sulla base di una lista ordinata per data di iscrizione.
- i volumi iscritti possono essere commercializzati in tutto o in parte sempre nel rispetto dell'ordine di iscrizione.
- l'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi con volume non superiore a 1.500 m<sup>3</sup> o comunque riguardanti superfici di zona non superiori a 5.000 m<sup>2</sup>. Interventi con volume e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a PUA. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

10. Ambiti di atterraggio:

- le zone di atterraggio dei CE sono stabilite dal Piano degli Interventi;
- i crediti edilizi atterrati derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado non modificano il dimensionamento del PAT/PI;
- i crediti edilizi atterrati derivanti dal miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico, ambientale non modificano il dimensionamento del PAT/PI;

- i crediti edilizi derivanti dall'attuazione di misure di compensazione sostitutive dell'esproprio sottraggono volume al dimensionamento.

## **Articolo 52 Compensazione urbanistica**

### **DEFINIZIONE**

1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del Piano degli Interventi secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'articolo 37 della LR n.11/2004.

## CAPO 2 – ZONE DI TUTELA

### Articolo 53 Zone di tutela

1. Zona di **rispetto idraulico**:
  - a) l'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche è stabilita dal competente Consorzio di Bonifica;
  - b) per i fiumi, canali, etc..., la fascia rispetto e di tutela è stabilita articolo 41 della LR n.11/2004;
  - c) nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo. Sono ammesse solamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle costruzioni esistenti. Le aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale e dei corsi d'acqua non sono edificabili ma sono computabili agli effetti dell'edificabilità delle zone territoriali omogenee di appartenenza.
2. Zona **a vincolo ambientale** DLgs 42/2004: le zone oggetto di vincolo, individuate ai sensi dell'articolo 142 Dlgs 42/2004, si estendono dai piedi degli argini e dalle relative sponde per una fascia di ml. 150 ciascuna.
3. Le aree **a vincolo monumentale** sono quelle definite dal DLgs 42/2004.

### Articolo 54 Le fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono aree a protezione di "elementi sensibili", infrastrutturali, tecnologici e di servizio, nelle quali le trasformazioni urbanistico-edilizie sono sottoposte a disciplina specifica.
2. Le fasce di rispetto del presente articolo, per quanto non direttamente di seguito riportato, sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

#### INFRASTRUTTURALI

3. Gli elementi infrastrutturali, di cui al precedente comma, sono il sistema della viabilità principale e secondaria.
4. Zona di **rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità**:
  - a) in tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che sotto tettoie;
  - b) la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione;
  - c) le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di parcheggi, nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore;
  - d) è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante od impianti di servizio (alla manutenzione della strada) nel rispetto del relativo Regolamento Comunale, come definito all'articolo 38 delle presenti norme;
  - e) sono ammessi gli interventi di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
    - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
    - ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, secondo i parametri indicati nelle presenti norme;
    - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. 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 in area agricola adiacente.

- f) è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Le zone vincolate ai sensi del presente titolo assumono le caratteristiche di superficie fondiaria, i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree;
- g) il Piano degli Interventi indica le viabilità di progetto accanto a quelle esistenti. E' vietato ogni intervento diverso da quello previsto dal presente regolamento.
5. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato, ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs 285/1992 in:
- strade extraurbane secondarie (tipo C);
  - strade urbane di quartiere (tipo E);
  - strade locali (tipo F).

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISTANZE DALLE STRADE							
Imposte dagli articoli 26 e 28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n°495, come modificati e integrati dall'articolo 1 del D.P.R. 26 aprile 1993, n°147, pubblicato sulla G.U. n°115 del 19 maggio 1993							
(Distanze minime)	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F	
						Locali	Vicinali
<b>EDIFICI</b>							
Fuori dai centri abitati	60	40	30	---	---	20	10
Fuori dai centri abitati ma interni a zone immediatamente edificabili del PRC o interni a piani attuativi	30	20	10	---	(norme comunali)		
Interni ai centri urbani in presenza di strumento urbanistico vigente	30	---	---	20	(norme comunali)		
Interni ai centri urbani in assenza di strumento urbanistico vigente	30	---	---	20	20	10	10
<b>MURI DI CINTA</b>							
Fuori dai centri abitati	5			---	---	3	(n.c.)
Interni ai centri urbani	5	---	---	2	(norme comunali)		
---	ipotesi non considerabile di fronte ad una corretta classificazione della strada						
norme comunali, (n.c.)	in conformità al regolamento edilizio e alle norme tecniche attuative di PRC						
distanze minime	essendo le distanze dettate dal Codice quelle "minime", sono da rispettare eventuali maggiori distanze stabilite dagli strumenti urbanistici o regolamenti comunali						
misurazione	la distanza si misura in proiezione orizzontale a partire dal confine stradale come definito dall'art. 3 - l° comma - punto 10) del codice: "10) Confine stradale: Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea."						

6. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "C", da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 30 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001.
7. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "F", ad eccezione delle strade vicinali (ossia le strade private di uso pubblico), da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 20 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001.
8. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "F", vicinali, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 10 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal DPR 495/1992 e dal DM05/11/2001.

9. All'interno dei centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "E" e di tipo "F" è specificatamente disciplinata al capo "la città e il sistema degli insediamenti" del titolo II delle presenti norme.
10. FASCIA DI RISPETTO IDROVIA – riferimento ad articolo 56 PTCP.

#### TECNOLOGICI

11. Gli **elementi tecnologici** sono gli elettrodotti e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, definiti e regolate dalle specifiche disposizioni vigenti in materia.  
Sulla scorta delle indicazioni della Direzione Urbanistica, negli elaborati del PATI sono state indicate le fasce di rispetto degli elettrodotti previste dalla Legge Regionale 27/93 e smi. Tuttavia la normativa regionale in materia di tutela dai campi elettromagnetici è stata oggetto di ricorsi che hanno portato all'effetto abrogativo della legge(\*).  
L'applicazione normativa in vigore è quella Statale (L 36/2001, DPCM 8 luglio 2003) e sulla base di tale disciplina, in data 29 maggio 2008 con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (in GU 05.07.2008), è stata definita la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'articolo 6 del DPCM 08.07.2003.  
Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato articolo 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (TERNA o ENEL).

*(\*)La Regione Veneto, con ricorso n. 22/2005 (GU 1ª serie speciale n.30/2005), ha proposto conflitto di attribuzione nei confronti dello Stato in relazione alla sentenza del TAR del Veneto 21 aprile 2005, n.1735, per violazione degli articoli 5, 101, 114, 117 e 134 della Costituzione. Con la citata sentenza il TAR del Veneto ha ritenuto implicitamente abrogata la legge regionale 30 giugno 1993, n.27 a seguito dell'entrata in vigore della legge 22 febbraio 2001 n.36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), completata a regime con l'emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 luglio 2003 per quanto riguarda i valori soglia per le emissioni elettromagnetiche, rilevando che le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali nelle materie di competenza concorrente abrogano le leggi regionali che sono in contrasto con esse, ai sensi dell'articolo 10 della legge 10 febbraio 1953, n.62 (Costituzione e funzionamento degli organi regionali). Con sentenza n.222/2007 (GU 1ª serie speciale n.25/2007) la Corte costituzionale ha dichiarato inammissibile il conflitto di attribuzione proposto dalla Regione Veneto, in quanto il TAR del Veneto, nel rilevare il suddetto effetto abrogativo, ha esercitato un potere strettamente inerente alla funzione giurisdizionale. Per i medesimi motivi la Corte costituzionale, con sentenza n. 223/2007 (GU 1ª serie speciale n.25/2007), ha dichiarato inammissibile il conflitto di attribuzione proposto dalla Regione Veneto nei confronti dello Stato con ricorso n. 28/2005 (GU 1ª serie speciale n.45/2005), in relazione alla sentenza del TAR del Veneto 19 agosto 2005, n.3200, con cui è stato ribadito l'effetto abrogativo della legge regionale 30 giugno 1993, n.27 derivato dalla modifica dei principi fondamentali nella materia da essa disciplinata.*

#### DI SERVIZIO

12. Zona di **rispetto cimiteriale**: all'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

### Articolo 55 Il verde fluviale

1. Sono le aree, pubbliche e private, "di pertinenza" del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione tra le diverse parti del territorio.
2. Per il verde fluviale è prescritta la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).
3. Le aree indicate come verde fluviale sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

### Articolo 56 I filari alberati

1. Per le alberature in filari nelle aree urbane occorre indirizzarsi almeno sulle seguenti specie, da utilizzare in raggruppamenti per facilitare la gestione e la manutenzione.
2. Le specie da preferire per la formazione di filari alberati e le distanze dagli edifici e di impianto da rispettare, sono riportate nella tabella seguente:

specie	distanza dagli edifici (mt)	distanza di impianto (mt)
1 Acer campestre	4	4
2 Acer pseudoplatanus	6	7
3 Fraxinus ornus	4	4
4 Quercus ilex	5	6
5 Tilia platiphyllous	7	8
6 Tilia cordata	7	7
7 Ulmus pumila	7	7
8 Carpinus betulus (var. pyramidalis)	2-3	4
9 Quercus robor (var. pyramidalis)	3-4	5
10 Celtis australis	5-6	8
11 Robinia da fiore	4	4
12 Platanus sp.	6-7	8
13 Sorbus domestica	5	4
14 Populus nigra	5	3
15 Platanus hybrida	6-7	5

3. Le alberature lungo i viali dovranno avere un'inserzione della chioma misurata a 2,50 m. da terra. La circonferenza degli alberi, misurata a 1,30 m. da terra, dovrà essere di 22-25 cm per le piante in area urbana e di 12-14 cm per le strade fuori dall'urbano. Le buche di interro dovranno avere una dimensione minima di 1m x 1m x 1m nelle situazioni più sfavorevoli; nelle situazioni ottimali si dovranno prevedere buche di interro di 2m x 2m x 1m.
4. Per i filari lungo i viali larghi (strade di 10-20 m.) si possono usare tutte le specie arboree citate. Gli alberi vanno posizionati a 1,40 m. dal cordolo stradale e a 1,40 m. dall'inizio del marciapiede, in modo da realizzare un'aiuola continua della larghezza di 2,80 m.

5. Per i filari lungo le nuove strade si possono utilizzare tutte le specie arboree citate. Gli alberi vanno posizionati a 2 m. dal cordolo stradale e a 2 m. dall'inizio del marciapiede. Lo spazio libero a terra per ciascuna pianta non deve essere inferiore a 12 mq (4 m. x 3m.) e possibilmente coperto da aiuole continue.
6. Per i filari alberati che svolgono funzione di barriere vegetali, antirumore e antipolvere, si possono utilizzare tutte le specie arboree citate. Gli alberi vanno posizionati con moduli di 42 m. x 10 m., su file di 6 m. e di 10 m., completate da specie arbustive. Per le barriere antirumore il profilo della vegetazione deve avere un andamento crescente dal margine della strada verso l'interno e, dove possibile, la fascia centrale di vegetazione sempreverde deve essere impiantata su un terrapieno di 2-3 m., in modo da offrire un maggiore schermo ai rumori.
7. Per i parcheggi a raso dovranno, preferibilmente, essere utilizzate le specie arboree n. 1, 2, 7, 9, 10, 11, 14 e 15 della tabella precedente. Dovrà in ogni caso essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive tossiche o dannose. L'altezza delle siepi non potrà superare l'altezza media delle parti frontali delle auto e occupare l'intero spessore dell'aiuola. Le specie utilizzate per le siepi dovranno essere resistenti alle ripetute potature, all'inquinamento prodotto dai gas di scarico e alla creazione di divisorii formali (ad esempio: acer campestre, Potentilla fruticosa, Spirea sp., Deutzia sp., Viburnum tinus, Laurus nobilis, Ligustrum vulgare, Buxus pumilia, Phylirea latifolia, Myrtus communis, etc...). Dovrà comunque essere prevista una struttura di protezione per le alberature, per evitare il calpestio e gli urti. Intorno alla pianta è opportuno l'uso di corteccia di pino come pacciamante per uno spessore di 8-10 cm.

### **Articolo 57 Regole generali per la progettazione**

1. Le "regole" generali per la progettazione costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità delle parti urbane e suburbane del territorio urbanizzato e rurale ogniqualvolta che su di esse si interviene. Esse rappresentano un riferimento culturale con il quale possa al meglio esprimersi la qualità e la professionalità degli attori principali dei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio.
2. Le regole generali per la progettazione riguardano:
  - a) gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
  - b) le aree di nuovo impianto;
  - c) le aree agricole ed i relativi edifici.
3. Sugli edifici esistenti e sulle relative pertinenze gli elementi di riferimento della progettazione sono:
  - a) l'allineamento con gli edifici vicini dei nuovi volumi (in ampliamento o in sostituzione) all'interno del lotto di pertinenza;
  - b) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc..., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
  - c) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio stradale pubblico, affidata agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, cancellate, alberature, etc...) dovranno essere progettati in relazione al contesto;
  - d) la ricomposizione della copertura:
  - e) nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente (se il tetto dell'edificio è a capanna può essere trasformato in tetto a padiglione);
  - f) nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

4. Sulle aree di nuovo impianto i caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio, che saranno definiti in dettaglio negli strumenti attuativi, dovranno comunque garantire un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna. Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) per la progettazione urbana:
    - nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
    - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
    - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
  - b) per la progettazione degli edifici:
    - un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
    - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori.
    - il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:
      - i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
      - le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
      - per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;
      - le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.
5. Sulle aree agricole e sui relativi edifici gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) la conservazione del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
  - b) eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al

minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;

- c) nel caso di nuove costruzioni o da interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una curva di livello oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.

## **CAPO 3 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

### **Articolo 58 Compatibilità idraulica**

1. Nella realizzazione dei nuovi insediamenti vale l'osservanza delle seguenti norme e contromisure volte a prevenire i possibili danni:
  - a) si dovrà valutare il rischio e l'impatto idrogeologico nelle progettazioni; si dovrà verificare se la capacità di portata della rete fognaria esistente è adeguata ai coefficienti di deflusso delle acque piovane ed ai tempi di corrivazione definiti per eventi meteorici eccezionali;
  - b) le acque "di prima pioggia" e di lavaggio di superfici esterne in aree produttive con potenziale presenza di sostanze inquinanti devono essere recapitate nella rete fognaria. In assenza di questa, fino alla realizzazione della rete fognaria programmata tali acque devono essere raccolte in appositi contenitori con volume adeguato così come definito dalla VCI e, successivamente, trattate presso impianti di depurazione (articolo 39, co.1, della L 152/99);
  - c) le acque meteoriche provenienti dai pluviali dei nuovi edifici saranno possibilmente raccolte in apposite vasche e utilizzate per l'irrigazione degli spazi verdi. Quando questo non risulta possibile, tali acque, prive dei carichi inquinanti, saranno immesse negli strati superficiali del sottosuolo e andranno a rimpinguare il sistema idrico sotterraneo (articolo 10, punto 1, del D.Lgs. 258/00);
  - d) per i nuovi nuclei abitativi isolati, dove la realizzazione di una rete fognaria non sia economicamente giustificata, i reflui igienico-sanitari saranno allontanati secondo quanto stabilito dall'articolo 27, punto 4, del D.Lgs. 152/99 (cioè tramite vasche condensa-grassi, vasche Imhoff e processi di ossidazione tramite sub-irrigazione); le acque provenienti da insediamenti produttivi di qualsiasi genere saranno immesse nella rete fognaria o allontanate nel rispetto degli articoli 27 e 34 del D.Lgs. 152/99.
2. E' importante ricordare che:
  - a) negli interventi di ristrutturazione e ampliamento di fabbricati esistenti si rende necessario valutare anche l'eventuale rischio idrogeologico che ne consegue;
  - b) quando si costruiscono strade e recinzioni, si dovrà garantire con adeguati manufatti le vie di deflusso naturale delle acque piovane.
3. Il Piano degli Interventi recepisce le prescrizioni sovraordinate ed i pareri assunti in fase di redazione del piano da parte degli organi competenti.
- 3.bis. Gli interventi di trasformazione previsti dal Piano degli Interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni contenute nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica, giusto parere del Distretto Idrografico Laguna, Veneto orientale e coste – Regione del Veneto Genio Civile (PGN 677508 del 18.12.2008), così come integrati e specificati con il parere del Consorzio di Bonifica (PGN n.481 del 10.02.2010) e conformarsi agli indirizzi espressi dal Piano delle Acque (adottato con DCC n.74 del 27 ottobre 2009).
4. In caso di discordanza tra le presenti norme e quanto stabilito dallo studio di compatibilità idraulica, vale quest'ultimo adeguato ai pareri di competenza.

## CAPO 4 – SOSTENIBILITA' EDILIZIA

### Articolo 59 Regolamento energetico

#### DEFINIZIONE

1. Il presente Regolamento definisce i requisiti adottati dall'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- a) rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche;
  - b) attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera;
  - c) garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
  - d) essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
  - e) essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
  - f) rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
  - g) determinare un risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo;
  - h) determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.
2. La Giunta Comunale potrà, con proprio provvedimento, integrare, modificare o fornire interpretazioni autentiche al presente regolamento per tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio e disposizioni tecnico-organizzative.  
Al Consiglio Comunale spettano tutte le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente regolamento riguardanti le disposizioni di principio con particolare riferimento a:
    - a) indice di prestazione energetica dell'edificio;
    - b) categorie di consumo;
    - c) incentivi per edifici certificati;
    - d) protocollo di certificazione.
  3. Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio; in caso di contrasto tra le presenti norme e le norme dettate da regolamenti comunali previgenti, trovano applicazione le norme approvate con il presente regolamento, fatte salve specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nel presente articolo, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Prestazioni dell'involucro:
  - a) *Orientamento dell'edificio* (norma cogente):
    - in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di  $\pm 20^\circ$ . Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
  - b) *Protezione dal sole* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 25:

- le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o edifici soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche matericotipologiche del sito. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare l'irradiazione massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale. E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo.

c) *Inerzia termica*: (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I commi 8-9:

- al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate nei locali più esposti all'irraggiamento solare devono essere tali da garantire condizioni adeguate di comfort abitativo. Il valore della massa superficiale ( $M_s$ ) delle chiusure opache deve essere superiore a  $230 \text{ kg/m}^2$ . Gli effetti positivi raggiungibili con il valore della massa superficiale, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali anche innovativi che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. La capacità della struttura edilizia di contenere queste oscillazioni può essere utilmente rappresentata dagli indicatori prestazionali "sfasamento" (S) espressi in ore, ed "attenuazione" (fa), coefficiente dimensionale, valutabili in base alle norme tecniche UNI EN ISO 13786. Sulla base dei valori assunti da tali parametri si definiscono i seguenti limiti minimi per le strutture dell'involucro edilizio:

- coefficiente di sfasamento delle pareti perimetrali opache:  $S \geq 9\text{h}$
- coefficiente di sfasamento del solaio orizzontale:  $S \geq 11\text{h}$

Deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che la presenza di condensazione interstiziale siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente.

d) *Isolamento termico* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato C,I:

l'isolamento termico degli edifici deve rispettare i requisiti minimi indicati dal D.Lgs. n.192/2005 e successivi.

e) *Indice di prestazione energetica edificio* (norma cogente) DLgs 192/05:

- i requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal DLgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Efficienza energetica degli impianti:

a) *Ventilazione meccanica* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 9:

- per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a  $0.5 \text{ vol/h}$ .

b) *Impianti centralizzati di produzione di calore* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 14:

- negli edifici di nuova costruzione composti da più di 4 unità abitative si consiglia di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il requisito è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione costituiti da un numero di unità abitative uguale o superiore ad 8. Qualora sia presente

una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio.

- c) *Sistemi di produzione ad alto rendimento* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 1-2-3-4, Allegato F:
  - negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia inferiore ai limiti definiti dal DLgs 192/05 e successivi.
- d) *Contabilizzazione energetica* (norma cogente) L 10/91 art.26:
  - per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
- e) *Regolazione locale temperatura dell'aria* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 9:
  - per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc...) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.
- f) *Sistemi a bassa temperatura*:
  - Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi è consigliato impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti.
- g) *Efficienza illuminazione artificiale* (cogente):
  - è raccomandato per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
- h) *Efficienza elettrodomestici* direttiva 92/75/CEE:
  - è consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE

## 6. Fonti energetiche rinnovabili:

- a) *Produzione energetica* (norma cogente) L n.244 del 24/12/2007 art. 1 – comma 289 | DPR 380/2001 art. 4:
  - a decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (sole, geotermia, pompe di calore, biomasse, etc.), in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, con superficie utile non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.
- b) *Impianti solari termici* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 13:

- nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di ACS, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da collettori solari termici. Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purchè ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica. I pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici sono assimilati a impianti tecnologici e sono subordinati a Denuncia Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 22 del DPR n.380/2001. All'interno del tessuto storico – centro storico assimilato a zto A - e per tutti gli immobili assoggettati dal vigente PRC a specifico grado di protezione e/o a vincolo "monumentale", ai sensi del DLgs 42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo parere della commissione edilizia integrata, ai sensi della LR n.63/1994, o altro organo predisposto. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi del citato DLgs 42/2004. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Gli immobili tutelati indicati ai precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora, a giudizio della commissione edilizia integrata o altro organo predisposto, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

c) *Solare fotovoltaico* L n.244/2007 articolo 1 - comma 289:

- i moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

d) *Sistemi solari passivi*:

- tali strutture devono essere realizzate con specifico riferimento al risparmio energetico dimostrando progettualmente la loro funzione di riduzione dei consumi e non possono ospitare locali riscaldati o abitabili e ridurre i parametri igienico sanitari dei locali adiacenti. La struttura deve essere trasparente, il più possibile apribile ed ombreggiabile con schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. L'eventuale volume originatosi dalla variazione dei sistemi solari passivi dovrà sottostare alla vigente disciplina urbanistico-edilizia del PRC.

e) *Impianti e biomasse* DLgs 192/05 Allegato I comma 13

- è preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio.

f) *Geotermia* DLgs 192/05 Allegato I comma 13:

- in alternativa dei generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia, ognuno per le rispettive competenze.

## 7. Sostenibilità ambientale

### a) *Valutazione energetica nei piani attuativi* (norma cogente):

- la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 co.2 della LR n.11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, deve essere integrata da:
  - una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
  - una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
  - una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo. I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione enunciati nel presente articolo.

### b) *Certificazione ambientale*:

- al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

### c) *Materiali ecosostenibili*:

- per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

### d) *Recupero acque piovane*:

- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

### e) *Tetti verdi*:

- le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

## 8. Misure di incentivazione alla sostenibilità edilizia: è facoltà del Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, come previsto al co.2 del presente articolo, prevedere una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica per gli interventi di efficienza energetica, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di materiali ecocompatibili negli edifici.

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui ai precedenti commi e alla normativa vigente in materia, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente articolo, in tutto il territorio comunale possono essere previste forme di incentivazione.

In via preliminare gli incentivi potrebbero tradursi in:

- coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, come definita dall'articolo 3 co.1 lettera d) del DPR n.380/2001, dell'intera unità immobiliare, compresi eventuali locali non riscaldati presenti, purché appartenenti all'unità immobiliare, ovvero di pertinenza della stessa (come per esempio le autorimesse);
- coefficienti di riduzione da applicare all'ICI (applicazione di aliquote agevolate);

- bonus volumetrici.
9. Sanzioni:
- la violazione delle disposizioni definite “cogente” dal presente regolamento, comporta l’applicazione delle sanzioni previste dal DLgs 192/2005 e dalla L n.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda del riferimento normativo richiamato dall’articolo violato. Qualora non siano previste sanzioni specifiche dalle norme sopra richiamate si applicano le sanzioni previste dal DPR n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 60 Norme di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione del PRC si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L 1902/1952 e smi; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PRC. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L n.1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

### **Articolo 61 Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PRC possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PRC.
2. Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
3. Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la DIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

### **Articolo 62 Inammissibilità di deroghe**

1. Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente Piano degli Interventi (Tavole, Norme Tecniche di Attuazione, etc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al Piano degli Interventi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.