



**Comune di Monteforte d'Alpone**

Provincia di Verona

Regione del Veneto

## **PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

**c**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Adottato con D.C.C. n° ..... in data .....

Approvato con D.C.C. n° ..... in data .....

Sindaco

Carlo Tessari

Segretario Comunale

dott. Giorgio Consolaro

Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

dott. Giorgio Consolaro

Marzo 2014



CALMAGGIORE, 18 – 31100 TREVISO (TV)  
TEL. 0422545338 – CELL. 337519113



## INDICE

PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	6
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	7
PARTE SECONDA. ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....	10
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	10
ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .....	11
ART. 5 - INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) .....	11
ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	13
ART. 7 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA, DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO .....	14
PARTE TERZA. VINCOLI E NORME DI TUTELA.....	16
ART. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO.....	16
ART. 9 - VINCOLO ARCHEOLOGICO .....	16
ART. 10 - VINCOLO SISMICO .....	16
ART. 11 - VINCOLO MONUMENTALE. VILLE VENETE, EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE, PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E RELATIVO CONTESTO FIGURATIVO. ....	17
ART. 12 – AMBITI NATURALI CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE .....	17
ART. 13 - IDROGRAFIA E FASCE DI RISPETTO.....	19
ART. 14 - POZZI PUBBLICI, RISORGIVE E RISORSE IDROPOTABILI E FASCE DI RISPETTO .....	20
ART. 15 - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ E FASCE DI RISPETTO .....	20
ART. 16 - ELETTRODOTTI.....	23



ENGINEERING

ART. 17 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA .....	23
ART. 18 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO (ZONE F3).....	25
ART. 19 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI .....	25
ART. 20 - LIMITE DEI CENTRI ABITATI .....	25
ART. 21 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA .....	26
ART. 22 - AREE SOGGETTE AD ALLAGAMENTI.....	26
PARTE QUARTA. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	26
ART. 23 - ZONA A. CENTRO STORICO.....	27
ART. 24 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 1 .....	33
ART. 25 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 2 .....	34
ART. 26 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 3 .....	35
ART. 27 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 4 .....	36
ART. 28 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-1 .....	37
ART. 29 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-2 .....	38
ART. 30 - ZONE B.....	38
ART. 31 - ZONA C1 .....	41
ART. 32 - ZONA C1a SPECIALE .....	42
ART. 33 - ZONA C1b SPECIALE .....	42
ART. 34 - ZONA C1c SPECIALE .....	43
ART. 35 - ZONA C1d SPECIALE .....	43
ART. 36 - ZONA C1e SPECIALE .....	45
ART. 37 - ZONA C1f SPECIALE .....	46
ART. 38 - ZONA C2 .....	50
ART. 39 - ZONA D .....	51
ART. 40 - ZONA D1 .....	52
ART. 41 - ZONA D2 .....	53
ART. 42 - ZONA D3 .....	54
ART. 43 - ZONA D5 .....	56
ART. 44 - ZONE E. DISPOSIZIONI GENERALI .....	57

ART. 45 - ZONE E/1.....	59
ART. 46 - ZONE E/2.....	60
ART. 47 - ZONE E/3.....	61
ART. 48 - EDIFICI, CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE E DI PARTICOLARE VALORE CULTURALE IN ZONA AGRICOLA.....	62
ART. 49 - ZONE F. AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	63
ART. 50 - VERDE PRIVATO (ZONA F4).....	64
ART. 51 - VERDE PRIVATO SPECIALE (ZONA F4S).....	65
ART. 52 - ZONE F5. AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	65
ART. 53. ZONE DI DEGRADO. MANUFATTI DA DEMOLIRE O ATTREZZATURE DA TRASFERIRE.....	67
PARTE QUINTA. DEFINIZIONI.....	67
INDICI DI FABBRICAZIONE.....	67
CAPOSALDO.....	68
ALTEZZA DEL FABBRICATO.....	69
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) PER IL CALCOLO DEL VOLUME....	69
CALCOLO DEL VOLUME.....	71
NUMERO DEI PIANI.....	71
DISTANZA DALLE STRADE.....	71
DESTINAZIONI D'USO.....	71
SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....	71
CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO.....	72
DISTANZE DAI CONFINI.....	72
DISTANZA FRA I FABBRICATI.....	74
ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI.....	74
COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	75
VIABILITA', LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE.....	75
MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE.....	76

## **PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 17 della L.r. n. 11/2004, in coerenza e attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

2. Ai sensi dell'articolo 17 della L.r. 23 aprile 2004, n. 11, il Piano degli Interventi (PI) provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.r. 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 della L.r. n. 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 conservazione;

g) individuare le trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;

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 D. Lgs. 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 e di compensazioni di cui all'articolo 37 della L.r. 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 L.r. 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.

3. Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.

4. Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nonché le norme regionali e statali in vigore.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) mantengono validità per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti Norme.

5. Qualora la presente normativa non fornisca la corretta definizione dei termini utilizzati, l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

1. Il Piano degli Interventi (PI) è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative, il quadro economico ed il dimensionamento.

b) Elaborati grafici:

- TAV. b.1.1. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONIZZAZIONE: INTERO TERRITORIO COMUNALE. PARTE NORD. SCALA 1:5.000.

- TAV. b.1.2. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONIZZAZIONE: INTERO TERRITORIO COMUNALE. PARTE SUD. SCALA 1:5.000.
- TAV. b.2.1. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONE SIGNIFICATIVE: BROGNOLIGO-COSTALUNGA. SCALA 1:2.000.
- TAV. b.2.2. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONE SIGNIFICATIVE: MONTEFORTE CAPOLUOGO NORD. SCALA 1:2.000.
- TAV. b.2.3. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONE SIGNIFICATIVE: MONTEFORTE CAPOLUOGO SUD. SCALA 1:2.000.
- TAV. b.2.4. PIANO DEGLI INTERVENTI (PI). ZONE SIGNIFICATIVE: SARMAZZA SCALA 1:2.000.

c) Norme Tecniche Operative.

d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

f) Banca dati alfanumerica e vettoriale.

2. Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del Piano degli Interventi (PI) valgono le seguenti regole:

a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide all'interno delle zone significative.

b) Qualora vi sia contrasto tra le Norme Tecniche e il repertorio normativo sovraordinato, prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

c) Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c) e quelli di cui alla lettera f) del primo comma del presente articolo, prevalgono quelli di cui alle lettere a), b) e c).

d) Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi (PI) e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole grafiche del Piano degli Interventi (PI) sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.



e) In sede di attuazione del Piano degli Interventi (PI), eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

f) Ai fini dell'istituzione dei vincoli che della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o sulle superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del Piano degli Interventi (PI).

## **PARTE SECONDA. ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

### **ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

1. Il Piano degli Interventi (PI) si attua mediante interventi edilizi diretti o Piani Urbanistici Attuativi (PUA) d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

2. Gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle opere di urbanizzazione o alla loro fattibilità a carico dei privati.

3. Gli interventi di trasformazione edilizia devono prevedere la realizzazione dei servizi volti a soddisfare esigenze di carattere primario in relazione alle zone in cui sono inseriti. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

a) volume edilizio, relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 212 mc. di volume edificabile;

b) superficie territoriale di zona, relativamente all'industria e artigianato;

c) superficie lorda di pavimento, relativamente al commerciale e direzionale.

4. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

a) relativamente alla residenza: mq. 30 per abitante teorico, di cui 10 mq. adibiti a servizi primari e 20 mq. a servizi secondari.

b) relativamente all'industria e artigianato: mq. 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale della singola zona;

c) relativamente al commerciale e direzionale: mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;

d) relativamente al turismo: mq. 15 ogni mc. 100, oppure mq. 10 ogni mq. 100, nel caso di insediamenti all'aperto.

#### **ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

1. Gli interventi edilizi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e si configurano come:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR n. 380/2001.

2. Il Piano degli Interventi (PI) individua "Aree a progettazione unitaria", entro le quali è possibile operare con interventi edilizi diretti.

3. A tal fine individua le Unità Minime di Intervento (UMI) entro le quali sono consenti interventi di trasformazione edilizia diretta, a condizione che sia predisposto un elaborato planimetrico dell'intera area.

4. Condizione indispensabile per la trasformazione di tali aree è che le stesse siano dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie al tipo di insediamento ammesso. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni del Piano degli Interventi (PI), non conferisce il titolo di edificabilità all'area che manchi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il titolo potrà essere acquisito contestualmente al provvedimento edilizio di nuova edificazione, garantendo, a carico della ditta richiedente, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie; che non potranno essere oggetto di scomputo degli oneri primari e secondari.

#### **ART. 5 - INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

1. Il Piano degli Interventi (PI) indica le parti di territorio nelle quali è previsto l'obbligo di redigere un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

2. Si tratta di piani d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di quanto normato dagli articoli 19, 20 e 32 della L.r. n. 11/2004 e s. m. e i..

2. Rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi (PI), il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) può prevedere precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento, con il limite massimo del 10%, e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nel Piano degli Interventi (PI), purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e senza riduzione della superficie per servizi.

3. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Pubblica può prevedere varianti al Piano degli Interventi (PI), con un limite massimo di aumento del 15% relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

4. Il Comune può concedere la monetizzazione di una parte del Verde Pubblico Attrezzato previsto all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fino ad un terzo della quota minima prevista dagli standard di zona.

5. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria, negli ambiti individuati dal Piano degli Interventi (PI), la dimensione territoriale del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) può essere estesa anche a zone soggette a intervento indiretto e ad aree non contigue. Tali aree di intervento possono essere definite con provvedimento del Consiglio Comunale.

6. L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) può avvenire anche per stralci.

7. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) deve prevedere la realizzazione di tutte le opere, anche fuori ambito, necessarie alla funzionalità complessiva.

8. Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in mancanza di detto strumento, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..

9. Nelle zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) possono essere riservate, mediante la perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

10. I Piani Urbanistici Attuativo (PUA), ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 8 del D. L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 della L. 106/2011, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1646 del 7 agosto 2012.

#### **ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Piano degli Interventi (PI) identifica gli ambiti oggetto di Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 11/2004.

2. Il contenuto degli Accordi pubblico-privato di cui al comma 1 è parte integrante del Piano degli Interventi (PI).

3. Il Piano degli Interventi (PI) recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

4. L'attuazione dell'Accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal privato proponente.

5. I contesti territoriali destinati alla realizzazione di accordi tra soggetti pubblici e privati dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012.

## **ART. 7 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA, DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO**

1. Il Piano degli Interventi (PI) definisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

1.1. Negli ambiti soggetti a perequazione, l'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:

a) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:

- l'intero ambito perequativo;
- un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
- più ambiti perequativi discontinui.

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

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

1.2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

1.3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

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

1.5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo.

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

2. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione dell'area oggetto di vincolo. La sua applicazione potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente Piano degli Interventi (PI).

3. Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal Piano degli Interventi (PI), riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue o eliminazione di elementi di degrado e/o previsioni incongrue definiti dallo strumento.

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

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

3.2. Il recupero del credito potrà avvenire in sito o in ambito diverso previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva. Il credito edilizio, gestito con un registro apposito, è liberamente commerciabile dai soggetti aventi titolo e la sua applicazione potrà avvenire solo attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente Piano degli Interventi (PI).

## **PARTE TERZA. VINCOLI E NORME DI TUTELA**

### **ART. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO**

1. Trattasi di aree di notevole pregio ambientale, individuate ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i..

Riguardano:

- le zone collinari sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 quali aree di interesse pubblico;
- le zone a tutela paesaggistica ricomprese entro una fascia di 150 m. dalle sponde o dai piedi degli argini;
- le zone boscate.

2. All'interno dei suddetti ambiti valgono le disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., del Piano di Assetto del Territorio (PAT), del Piano degli Interventi (PI) e del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **ART. 9 - VINCOLO ARCHEOLOGICO**

1. Si tratta di aree che per presenza di antichi manufatti sono vincolate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico-culturali esistenti, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i..

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, nel rispetto di quanto dettato dal D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i.

2. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammissibili.

3. Le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti all'interno delle aree soggette a vincolo archeologico determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo.

### **ART. 10 - VINCOLO SISMICO**

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, cui corrisponde un valore di ag (accelerazione orizzontale massima sul suolo espresso come frazione



dell'accelerazione di gravità g) compresa tra 0,125 e 0,175 g, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 3 dicembre 2003.

2. Sull'intero territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazione di calcolo, come disciplinati dai provvedimenti statali e regionali vigenti in materia.

**ART. 11 - VINCOLO MONUMENTALE. VILLE VENETE, EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE, PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E RELATIVO CONTESTO FIGURATIVO.**

1. I beni vincolati sono individuati nella tavola di piano. Gli interventi sugli immobili tutelati debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

2. Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

3. All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) comma 1 art. 3 D.P.R. n. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

**ART. 12 – AMBITI NATURALI CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE**

1. Si tratta dei rilievi delle colline meridionali della Lessinia che caratterizzano la parte occidentale del territorio del Comune di Monteforte d'Alpone. Presentano una forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica con la predominanza delle coltivazioni a vigneto, intervallate da zone boschive.

2. In tali ambiti sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti, nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e, comunque, mai emergenti dalla collina.
  - b) Le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale.
  - c) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura.
  - d) Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo valgono le disposizioni del Piano degli Interventi (PI).
  - e) Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento.
3. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente o, in generale, di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
- a) in modo da non nascondere le emergenze o i punti di riferimento significativi.
  - b) Secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo. Eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
  - c) Con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
4. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
5. E' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
6. Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali.
7. Sono consentiti: la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.

### **ART. 13 - IDROGRAFIA E FASCE DI RISPETTO**

1. In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, nonché quanto previsto dal Piano di Tutela delle acque. Per le fasce dei 10 m. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente per il corso d'acqua interessato, fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m. dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio, previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare la fruibilità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.
2. All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. n. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona, oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
3. All'esterno delle aree urbanizzate identificate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come "aree di urbanizzazione consolidata" ed "ambiti per servizi ed attrezzature di interesse comune", nonché degli ambiti ove è previsto lo sviluppo insediativo mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di 50 m. dal ciglio o, ove esistano, dall'unghia esterna degli argini
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;

- d) ampliamento della destinazione residenziale in essere previo il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc. quando ciò rientri nelle norme previste dalla L.r. n. 11/2004;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20 % della volumetria esistente assentita.

#### **ART. 14 - POZZI PUBBLICI, RISORGIVE E RISORSE IDROPOTABILI E FASCE DI RISPETTO**

1. In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Vale, inoltre, quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle acque.

#### **ART. 15 - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ E FASCE DI RISPETTO**

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

2. Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano degli Interventi (PI) sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

- a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;
- d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore ad 1 m.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m. 1 in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;

e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.

f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);

g) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti. Sono, tuttavia, ammessi, fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;
- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.

5. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;

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

c) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò rientri nelle possibilità previste dalla L.r. n. 11/2004 e s. m. e i.;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita.

6. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

7. Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

8. Le fasce di rispetto stradale sono definite dal prospetto di seguito riportato.

PIANO DEGLI INTERVENTI  
NORME TECNICHE OPERATIVE

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della strada)							
POSIZIONE	OPERE	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
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni, ampliamenti verso strada	60	40	30	//	//	20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal PI	30	20	10	//	//	-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3			//	//	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3	//	//	-
	Alberi da piantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6			//	//	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive, anche stagionali, alte sino a m. 1 e recinzioni alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)			1	//	//	1
	Siepi vive, piantagioni e recinzioni alte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm. 30			3	//	//	1
Nuovi centri abitati (art. 28 DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30	//	//	20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di PRG vigente	30	//	//	20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3	//	//	2	-	-

#### **ART. 16 - ELETTRODOTTI**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.
2. Il Comune richiede all'Ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
3. Nelle more della definizione della fascia di rispetto degli elettrodotti determinata secondo le disposizioni di cui al D.M. 29/05/2008, negli elaborati grafici del Piano degli Interventi (PI) viene riportata la fascia di rispetto così come individuata dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato ("Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale").

#### **ART. 17 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA**

1. Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
  - devono essere posizionati gli impianti preferibilmente nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
  - è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;

- è esclusa, se non autorizzata dagli enti competenti, con apposito provvedimento, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico e in quelli di interesse culturale, ai sensi della parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004;
  - è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi, comunque, di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
  - deve essere definita apposita convenzione, registrata e trascritta, nella quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
    - a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, che mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
    - b) evoluzione della legislazione in materia con limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
- Nella convenzione dovrà essere previsto l'impegno a:
- fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dell'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
  - eseguire quanto definito nei punti a) e b) precedenti a propria cura e spese;
  - sostenere l'onere economico di n. 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.



### **ART. 18 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO (ZONE F3)**

1. Aree di rispetto destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
2. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie".
3. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. La riduzione del vincolo cimiteriale comporta l'automatica definizione delle aree interessate con l'estensione delle destinazioni d'uso delle aree contigue.

### **ART. 19 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

1. Si tratta di allevamenti zootecnici intensivi individuati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), in relazione ai quali uno specifico Piano degli Interventi (PI) disciplinerà gli interventi ammissibili, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.r. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".
2. Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012, la Regione del Veneto ha definito le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi, la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità ed alla quantità di inquinamento prodotto, nonché i possibili interventi di trasformazione all'interno delle fasce di rispetto da essi generate. Lo Studio Agronomico prodotto nella fase di predisposizione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ha individuato un unico allevamento zootecnico intensivo all'interno del territorio del Comune, la cui fascia di rispetto è di 400 m., ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale. Tale fascia di rispetto potrà essere ridefinita secondo le modalità definite dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012.

### **ART. 20 - LIMITE DEI CENTRI ABITATI**

1. Trattasi del limite dei centri abitati, come espresso dal Decreto Legislativo n. 285 del 30 aprile 1992.

2. Il Piano degli Interventi (PI) precisa l'individuazione del limite dei centri abitati, nell'osservanza delle indicazioni del Decreto Legislativo n. 285 del 30 aprile 1992 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 29 dicembre 1997, n. 6709.

#### **ART. 21 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA**

1. All'interno di questi ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico del fiume Adige.

2. Devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture. In tal caso gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni del piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

3. Il Piano degli Interventi (PI), a seguito di approfonditi studi o anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo, può riclassificare le aree a pericolosità idraulica, previo parere del Genio Civile di Verona e degli Enti preposti all'attuazione del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico del fiume Adige.

#### **ART. 22 - AREE SOGGETTE AD ALLAGAMENTI**

1. Si tratta di aree interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico.

2. All'interno di questi ambiti vale quanto previsto dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT) comunale.

### **PARTE QUARTA. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 23 - ZONA A. CENTRO STORICO**

1. Secondo il grado di protezione dell'edificio, ogni intervento deve essere indirizzato:

- a) alla conservazione dell'unità formale originaria;
- b) alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno;
- c) al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- d) alla conservazione delle eventuali tradizioni architettoniche-decorative, pittoriche e scultoree esistenti, di pregio.

2. E' ancora disposto:

2.1. la conservazione dei volumi edilizi di pregio;

2.2. l'assoggettamento a specifico Piano Attuativo degli interventi relativi alle superfetazioni, facendo riferimento al grado di protezione, se schedate, ed alla legittimità delle stesse;

2.3. che le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente indicate, non superino quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2, GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno. Non devono comunque superare l'altezza relativa a 3 piani fuori terra senza tenere conto delle sopraelevazioni realizzate in epoche recenti rispetto all'impianto originario;

2.4. che, per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2 e GP3, siano effettuati rilievi particolareggiati e sia prodotta una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni nei secoli, corredata da una particolareggiata documentazione fotografica, anche delle aree esterne di pertinenza e della eventuale piantumazione di alto fusto. Ed ancora, il rilievo particolareggiato in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione in giallo delle murature da demolire ed in rosso quelle da costruire;

2.5. i singoli progetti rispettino la normativa afferente al grado di protezione caratteristico di ogni singolo edificio;

2.6. la prevalenza delle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;

- 2.7. che le aree libere siano utilizzabili per nuove costruzioni;
- 2.8. che, per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature siano realizzate con l'uso di materiali tradizionali. Dovranno, inoltre, essere mantenute le murature d'ambito e le quote delle linee di gronda e di colmo, conservando inalterate le dimensioni, i contorni, la posizione e la forma di tutte le aperture e recuperando, ove esistano, le decorazioni architettoniche e pittoriche esistenti all'interno e all'esterno dell'edificio. I serramenti esterni dovranno essere realizzati secondo i dettami previsti dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione e contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito, per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione. Le essenze arboree d'alto fusto delle aree di pertinenza, dovranno essere mantenute e protette. Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali locali;
- 2.9. la sistemazione dei fronti commerciali con riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura, alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi detrattori da evitare, potranno essere attuati nel rispetto delle seguenti indicazioni:
- a) ogni modifica della fronte del fabbricato visibile da spazio pubblico, comportante opere edilizie che semplici elementi di arredo, deve risultare inserita nel contesto di un tratto significativo del fronte percepibile dallo spazio pubblico (oltre all'intera fronte oggetto di intervento, dovrà comprendere almeno le fronti adiacenti) e mostrare lo sviluppo verticale completo dei prospetti ivi ricadenti. La descrizione dello stato di fatto deve comprendere una documentazione fotografica aggiornata che consenta la visione d'insieme dei prospetti presi in considerazione. Gli elaborati grafici devono esporre l'intervento nell'insieme e nel dettaglio e includere almeno una pianta ed una sezione in scala significativa (almeno 1:20), atte ad illustrare il rapporto tra la fronte di progetto e lo spazio

pubblico antistante (marciapiede/piazza, parcheggio, strada, ...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

- b) Vanno preferibilmente conservate le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine risalenti a prima della Seconda Guerra Mondiale: eventuali insegne o scritte andranno nuovamente collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave). Nel caso di edifici d'interesse storico e artistico, anche se non gravati di specifico vincolo di tutela, non è consentito alterare la metrica originaria delle bucatore del piano terra; nel caso di bucatore già alterate da precedenti trasformazioni, interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno ripristinare la composizione originaria della facciata sulla base di apposita ricerca documentaria; ove quest'ultima non risultasse fruttuosa, l'organizzazione dei fori con destinazione commerciale / espositiva dovrà armonizzarsi, negli allineamenti e nelle proporzioni, con le bucatore originarie presenti in facciata, anche tenendo conto, ove opportuno, dell'andamento e del ritmo delle forature dei fabbricati adiacenti, come esemplificato nello schema allegato.

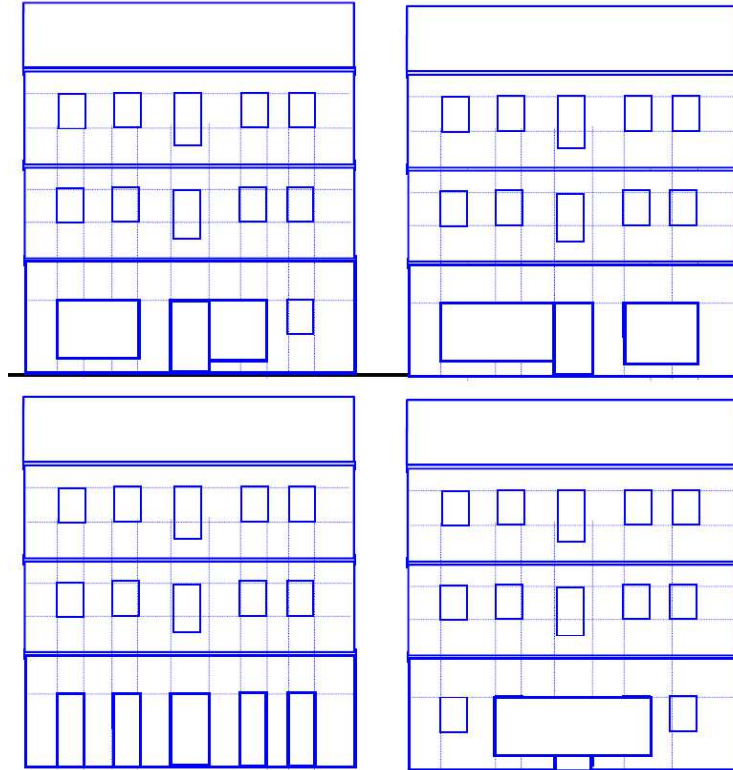
In tali casi si applicano i seguenti criteri:

- la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale / espositivo deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico e unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
- le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare preferibilmente su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm. di altezza (o altezza media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata. Nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm. 15 (o altezza media in caso di piano strada inclinato) e deve essere realizzato in pietra o marmo;

- eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purché in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
- sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purché questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m. 1,60 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
- l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada.

In assenza di specifiche indicazioni da scheda puntuale d'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno.

SCHEMA DI ALLINEAMENTO PER VETRINE AI PIANI TERRA



- c) Per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucatore al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata nel rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.
- d) In caso di porticati esistenti, potranno essere aperte o ristrutturate vetrine su essi prospettanti nel rispetto delle strutture portanti originali, sempre fatti salvi eventuali vincoli monumentali o specifiche prescrizioni di scheda puntuale, nonché gli elementi decorativi di pregio quali cornici, zoccoli, fregi e pitture,

ecc.. In ogni caso, il progetto dovrà interessare l'intera facciata o l'intero tratto di fronte strada come stabilito alla precedente lettera a).

e) Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti.

L'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto ad apposita autorizzazione, e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e del risultato progettuale, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato.

- Sono vietate le serrande cieche.
- Eventuali tende esterne devono essere del tipo retraibile, in tinta unita di colore chiaro; sono ammesse unicamente le tende ricadenti su spazio privato o pedonale aperto al pubblico. La loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede. In mancanza di marciapiede non è ammessa la tenda. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. In tutti i casi, l'applicazione di tali elementi deve interessare omogeneamente il complesso delle bucatore commerciali del piano terra.
- Le insegne applicate sia all'interno che all'esterno dello specchio dei serramenti, devono risultare complanari alla facciata. Insegne collocate perpendicolarmente alla stessa (a bandiera) sono ammesse purché realizzate in metallo e prive di elementi luminosi autonomi (potranno essere illuminate con appositi faretti), con misure massime non superiori a 30 x 100 cm. e staccate almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede, con altezza da terra non inferiore a 3 ml., sempre che non risultino d'intralcio alla circolazione sia pedonale che veicolare. Il Comune può autorizzare deroghe nel caso di recupero di vecchie insegne (con oltre 50 anni di età) aventi diverse misure.



- L'illuminazione interna delle vetrine dovrà avvenire con corpi luminosi a luce calda. Eventuali apparecchi illuminanti esterni, sempre del tipo a luce calda, dovranno essere di tipo e forma compatibile con l'ambiente del Centro Storico.
- F) Il Comune predispose un Piano del Colore, ovvero un repertorio di riferimento per quanto riguarda:
- tinteggiature e materiali;
  - tessuti e colori dei tendaggi;
  - tipi e assortimenti di corpi illuminanti e insegne.
- G) Al fine di incentivare gli interventi di recupero edilizio, il miglioramento e l'inserimento di esercizi commerciali nel centro storico nel rispetto delle indicazioni precedentemente descritte, gli oneri di urbanizzazione per la destinazione d'uso commerciale relativi all'insediamento degli stessi sono ridotti al cinquanta per cento rispetto ai valori calcolati ai sensi dell'articolo 82 della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni. Il Comune determinerà la quota del contributo del costo di costruzione in modo tale da favorire la riqualificazione degli esercizi commerciali in Centro Storico.

#### **ART. 24 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 1**

1. Edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico, ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari.
2. I progetti per il conseguimento del titolo abilitativo, dovranno essere documentati da una relazione e da un rilievo dell'organismo edilizio in esame, per una chiara lettura delle strutture e degli elementi costruttivi dell'originaria tipologia e delle eventuali successive trasformazioni, aggiunte o sovrapposizioni.
3. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001. Le aree libere di pertinenza sono inedificabili e devono essere conservate o adibite a verde e spazi pedonali o carrabili, fatte salve eventuali previsioni del Piano degli Interventi (PI).

In particolare, sono consentite installazioni di servizi igienici, cucine, tramezzature, senza alterazione degli ambienti di importanza storico architettonica e figurativa.

È consentito l'inserimento di impianti tecnologici senza alterazione del profilo altimetrico originario. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di 2,40 m..

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza.

4. Sono fatte salve le norme di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. e s.m. e i..

5. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 25 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 2**

1. Edifici che presentano valori storici, architettonici ed ambientali di cui interessa la conservazione tipologica delle strutture, degli elementi costruttivi in genere e delle trattazioni parietali aventi valori originali.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro tendenti al ripristino dei valori originari, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40. Sono ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza.

In particolare:

2.1. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificare le linee di imposta, adottando strutture analoghe in caso di particolari caratteristiche.

2.2. E' consentita l'aggregazione di immobili adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e strutturali degli edifici singoli in questione.

2.3. E' consentito l'inserimento di scale secondarie e impianti tecnologici senza alterazioni del profilo altimetrico originario.

2.4. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

2.5. I porticati, le aperture dei fienili, ecc. e in genere i vuoti tra pilastro e pilastro possono essere chiusi mediante finestrate, nel rispetto delle forme di contorno. In via eccezionale è consentita l'apertura di finestre e porte sulle pareti cieche.

2.6. E' consentita la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto della struttura e della tipologia caratteristiche, e secondo le possibilità di accesso. Sono consentiti i soppalchi in strutture d'appoggio in legno o ferro, nel rispetto delle altezze previste dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

3. Sono ammessi la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

### **ART. 26 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 3**

1. Edifici che presentano valori storici, architettonici ed ambientali di cui interessa la conservazione, anche in parte, delle strutture e degli elementi costruttivi interni ed esterni aventi valori originali.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle parti interne ed eventualmente esterne prive di valore architettonico e comunque tendenti al ripristino dei valori originari, di pregio, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

2.1. Sono da conservare gli allineamenti sui fronti strada, le linee di gronda e il profilo altimetrico del complesso originario. In particolare, è prescritta la ricomposizione dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne.

2.2. I solai possono essere sostituiti e sono ammesse variazioni di quota compatibili con l'impianto volumetrico esistente.

2.3. Per le opere di risanamento e di ristrutturazione i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti relativi all'originaria costruzione di valore architettonico, fatto salvo l'inserimento di volumi tecnici.

2.4. E' fatto obbligo per l'esecuzione delle opere previste, di un uso dei materiali che non contrasti con l'originario valore architettonico e ambientale dell'edificio.

2.5. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

2.6. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40.

3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 27 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 4**

1. Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto e per particolari allineamenti.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

2.1. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie o staticamente e igienicamente compromesse.

2.2. Sono consentiti gli ampliamenti, a condizione che i volumi costruibili non superino quelli esistenti. Per essi sono ammesse leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario. Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.

2.3. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

2.4. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze interne fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40.

3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 28 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-1**

1. Costruzioni di nessun valore.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione a sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

2.1. Sono consentiti gli ampliamenti, la demolizione, la ricostruzione entro l'area di sedime già occupata.

2.2. Sono consentiti gli ampliamenti, a condizione che i volumi ricostruibili non superino quelli esistenti, per essi sono ammesse variazioni di forme planimetriche e leggere variazioni di altezza, compatibili con una valida integrazione dell'esistente. La ricostruzione dovrà essere riferita a stilemi, seppur interpretati, della tradizione architettonica dell'ambiente storico esistente.

2.3. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

2.4. Nella ricostruzione è da tenere conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti.

2.5. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 29 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-2**

1. Costruzioni di nessun valore.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

2.1. Sono consentiti, inoltre, l'abbattimento e la sostituzione, anche con accorpamento di volumi:

- secondo un progetto con indicazioni planivolumetriche riferito a tutti gli edifici che interessano l'immediato intorno;
- su area pertinente di proprietà;
- nel rispetto delle distanze minime di legge;
- nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti o previsti dal Piano degli Interventi (PI). Le nuove costruzioni non potranno superare i due piani e m. 6,50 di altezza e andranno rispettate le altezze dei vani, secondo il loro uso. La ricostruzione dovrà essere riferita a stilemi, seppur interpretati, della tradizione architettonica dell'ambiente storico esistente.

3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 30 - ZONE B**

1. Trattasi di complessi insediativi prevalentemente residenziali o compatibili con le residenze in zone condizionate dall'edificazione esistente sita al di fuori dei centri storici.

2. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, con demolizione e possibile ricostruzione sull'area di sedime preesistente

o all'esterno di esso, nel rispetto delle norme generali sulle distanze. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni compatibilmente con gli indici di zona.

2.1. In ordine agli indici di edificabilità e di copertura si rimanda a quanto prescritto nella successiva tabella.

2.2. Sono fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi (PI), superiori all'indice fondiario ammesso, anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

2.3. Sono concessi frazionamenti dei lotti, ove non sia prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza in rapporto alla loro consistenza volumetrica o un'area utile netta, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.

E' facoltà del Consiglio Comunale di prescrivere allineamenti, qualora non indicati dal Piano degli Interventi (PI) o distanze diverse dai confini, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale.

In particolare, per le costruzioni esistenti in zona Be, oltre agli interventi di manutenzione, sono ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento per uso residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi (PI), di mc. 800 per edificio.

In ogni caso, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando, quando esiste, la parte rustica contigua di pertinenza dell'edificio residenziale.

3. Sono realizzabili le seguenti tipologie: edifici isolati, in linea, a schiera.

4. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia e previo reperimento in loco di superfici a parcheggio pari ad almeno 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento commerciale. Qualora tali superfici a parcheggio non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito, il Comune non ne

ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq., ne è consentita la monetizzazione.



ZONA	Unità di misura	B/a	B/b	B/c	B/e
INDICE FONDIARIO MASSIMO	mc/mq	1,8	2,0	2,5	1,5
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	800	800	800	800
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	40 %	40%	40 %	35%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	30 %	30 %	30 %	40 %

### ART. 31 - ZONA C1

1. Trattasi di complessi insediativi attuati mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o intervento diretto, ove non indicato l'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Nell'ambito delle Zone C1 le aree libere della stessa proprietà sono edificabili secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse, purché agli edifici esistenti sia attribuita una superficie scoperta di pertinenza tale da soddisfare il rapporto di copertura e fondiario minimi indicati per la zona.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001.
4. Sono ammesse le seguenti tipologie: edifici isolati, in linea, a schiera.

5. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia e previo reperimento in loco di superfici a parcheggio pari ad almeno 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento commerciale. Qualora tali superfici a parcheggio non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito, il Comune non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq., ne è consentita la monetizzazione.

6. Le aree scoperte di pertinenza dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, senza rendere impermeabile il terreno con pavimentazioni non drenanti e avulse dai materiali tipici del territorio.

#### **ART. 32 - ZONA C1a SPECIALE**

1. Si tratta di volumi prevalentemente residenziali siti al di fuori dei centri urbani, non ascrivibili alle zone agricole.

2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto.

3. E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente costruite come annessi rustici.

3.1. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto, è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

#### **ART. 33 - ZONA C1b SPECIALE**

1. Si tratta di volumi prevalentemente residenziali siti al di fuori dei centri urbani, non ascrivibili alle zone agricole.

2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto,

2.1. E' ammesso l'ampliamento a scopi residenziali degli edifici, fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente.

3. È ammessa la sola residenza.

### **ART. 34 - ZONA C1c SPECIALE**

1. Si tratta di aree interessate da volumi prevalentemente residenziali, costituenti aggregati urbani, non ascrivibili alle zone agricole.
2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto nell'ambito delle prescrizioni indicate dagli elaborati di Piano.
  - 2.1. Sono ammesse nuove costruzioni nell'ambito dei lotti ineditati e nei limiti dei parametri rispettivamente individuati e indicati nella cartografia del Piano degli Interventi (PI). Tali costruzioni sono condizionate ciascuna alla realizzazione delle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza, che saranno rese pubbliche nei termini previsti da una convenzione obbligatoria, a carico degli interessati e senza scomputo dagli oneri di concessione relativi agli interventi. Gli accessi ai singoli lotti vanno realizzati nell'ambito delle aree sopra indicate a sosta e a parcheggio.
  - 2.2. Il posizionamento dei nuovi edifici potrà essere effettuato anche con trasposizioni e modificazioni della sagoma limite, nel rispetto delle distanze stabilite dai confini e dalle strade.
3. E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente edificate come annessi rustici.
  - 3.1. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

### **ART. 35 - ZONE C1d SPECIALE**

1. Sono ambiti destinati alla ristrutturazione e alla costruzione di complessi insediativi per usi residenziali o compatibili con le residenze. Trattasi di zone che ospitano edifici scolastici in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee.
2. Le aree, una volta dismessi gli edifici scolastici, sono utilizzabili per nuove costruzioni secondo le indicazioni delle tavole del Piano degli Interventi (PI) da realizzare il più possibile all'interno della sagoma limite.
3. Sono consentiti i seguenti parametri di intervento:  
Volume massimo consentito: mc. 6.300.

Superficie coperta ammessa: mq. 630.

Numero massimo dei piani: n. 2.

Altezza massima dei fabbricati: 9,50 m., assumendo quale caposaldo la sede stradale comunale.

Distanza minima dai confini: ml 5,00 o contatto.

Distanza minima tra edifici diversi: ml 10,00 o contatto.

Superficie scoperta minima a verde:  $\geq 10\%$  dell'intera area.

Parcheggio ad uso pubblico:  $\geq$  mq 600.

4. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici isolati, edifici in linea, edifici a schiera, costruzioni a blocco

5. In tali zone è fatto obbligo, prima dell'edificazione delle nuove strutture residenziali e/o della ristrutturazione dell'esistente, della redazione di un progetto preliminare che ricerchi un'idea compositiva unitaria in grado di ricordare le forme dei nuclei storici, in modo da garantire l'omogeneità nei confronti dell'ambiente costruito.

5.1. Dovranno essere ricercate variazioni altimetriche articolando le costruzioni in più corpi di fabbrica, che, comunque, non dovranno superare quanto previsto nella specifica normativa.

Questo tema compositivo, che dovrà essere attuato entro il sedime segnalato nelle zone per quanto riguarda il fuori terra, dovrà essere sviluppato, oltre alla ricerca di distinti corpi di fabbrica, anche, con l'impiego di materiali diversi e colorazioni differenziate ed, inoltre, con spazi vuoti in modo da garantire coni ottici visuali verso l'interno del lotto.

5.2. Lo studio preliminare dovrà contenere un planivolumetrico, delineato con l'ausilio di rendering, fotomontaggi o plastici, in grado non solo di visualizzare esaurientemente l'intervento, ma anche di ricercare un esito attento alla tipologia, ai profili regolatori, agli allineamenti, alle altezze e ai caratteri stilistici dei corpi di fabbrica previsti, nonché una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, i colori degli edifici.

5.3. Nella redazione del progetto preliminare dovranno essere indicati gli accessi e il posizionamento delle zone a parcheggio, con la relativa scelta dei manti di pavimentazione.

#### **ART. 36 - ZONE C1e SPECIALE**

1. Sono ambiti destinati alla ristrutturazione e alla costruzione di complessi insediativi per usi residenziali o compatibili con le residenze. Trattasi di zone che ospitano edifici scolastici in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee.

2. Le aree, una volta dismessi gli edifici scolastici, sono utilizzabili per nuove costruzioni secondo le indicazioni delle tavole del Piano degli Interventi (PI) da realizzare il più possibile all'interno della sagoma limite.

3. Sono consentiti i seguenti parametri di intervento:

Volume massimo consentito: mc. 2.400 in aggiunta all'esistente.

Superficie coperta ammessa: mq. 345.

Numero massimo dei piani: n. 2.

Altezza massima dei fabbricati: 9,00 m., assumendo quale caposaldo la sede stradale comunale.

Distanza minima dai confini: entro la sagoma limite.

Distanza minima tra edifici diversi: entro la sagoma limite.

Parcheggio ad uso pubblico: completamente interrati.

Tutta l'area esterna, compresa quella all'interno della sagoma limite su piloties, dovrà essere destinata ad uso pubblico.

4. Il nuovo edificio deve svilupparsi entro la sagoma limite con piano terra in piloties.

5. In tali zone è fatto obbligo, prima dell'edificazione delle nuove strutture residenziali e/o della ristrutturazione dell'esistente, della redazione di un progetto preliminare che ricerchi un'idea compositiva unitaria in grado di ricordare le forme dei nuclei storici, in modo da garantire l'omogeneità nei confronti dell'ambiente costruito.

5.1. Dovranno essere ricercate variazioni altimetriche articolando le costruzioni in più corpi di fabbrica, che, comunque, non dovranno superare quanto previsto nella specifica normativa.

Questo tema compositivo, che dovrà essere attuato entro il sedime segnalato nelle zone per quanto riguarda il fuori terra, dovrà essere sviluppato, oltre alla ricerca di distinti corpi di fabbrica, anche, con l'impiego di materiali diversi e colorazioni differenziate ed, inoltre, con spazi vuoti, in modo da garantire coni ottici visuali verso l'interno del lotto. In particolare, a Costalunga, la prescrizione del piano terra in pilotis deve essere risolta compositivamente, facendo riferimento a porticati in grado di inserirli adeguatamente nell'ambiente costruito.

5.2. Lo studio preliminare dovrà contenere un planivolumetrico, mediante l'ausilio di rendering, fotomontaggi o plastici, in grado non solo di visualizzare esaustivamente l'intervento, ma anche di ricercare un esito attento alla tipologia, ai profili regolatori, agli allineamenti, alle altezze e ai caratteri stilistici dei corpi di fabbrica previsti, nonché una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, i colori degli edifici.

5.3. Nella redazione del progetto preliminare dovranno essere indicati gli accessi e il posizionamento delle zone a parcheggio, con la relativa scelta dei manti di pavimentazione.

#### **ART. 37 - ZONA C1f SPECIALE**

1. Sono aree interessate da volumi destinati ad attività di deposito e magazzino comunale in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee, costituenti aggregati urbani non ascrivibili alle zone agricole.

2. Gli interventi devono avvenire tramite la predisposizione di un Piano di recupero di iniziativa privata.

2.1. Il posizionamento dei nuovi edifici potrà essere effettuato anche con trasposizioni e modificazioni della sagoma attuale, nel rispetto delle distanze stabilite dai confini e dalle strade.

3. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

4. Le aree scoperte di pertinenza dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, senza rendere impermeabile il terreno.

Al fine della salvaguardia dell'ambiente, gli spazi liberi, non occupati da strade (aree di manovra o parcheggi, piazzali) devono essere mantenuti a verde ed il terreno dovrà essere permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni delle essenze.

4.1. Dovrà essere particolarmente curata e posta attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne l'impatto visivo. Inoltre si ritiene corretto, al fine di tutelare il paesaggio di notevole interesse, prescrivere la messa a dimora, lungo i confini delle aree oggetto di modifica, di alberature caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare le aree.

PIANO DEGLI INTERVENTI  
NORME TECNICHE OPERATIVE

---

ZONA	Unità di misura	C1/a	C1/b	C1/c	C1/d	C1/f
INDICE FONDARIO MASSIMO	mc/mq	1,5	2,0	2,5	3	1,2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	800	800	800	800	800
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	30 %	30%	30 %	40%	30%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m	allineamento o 5 m
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	30 %	30 %	40 %	40 %	40%



PIANO DEGLI INTERVENTI  
NORME TECNICHE OPERATIVE

---

<b>ZONA</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>C1/a speciale</b>	<b>C1/b speciale</b>	<b>C1/c speciale</b>	<b>C1/f speciale</b>
INDICE FONDARIO MASSIMO	mc/mq	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	800	800	800	800
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	-	-	-	-
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	7,5 o allineamento	7,5 o allineamento	7,5	7,5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5	5	5	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10	10	10	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	40 %	50 %	40 %	30%

## **ART. 38 - ZONA C2**

1. Si tratta di nuovi complessi insediativi residenziali.
2. Gli interventi avvengono tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA), tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal Piano degli Interventi (PI).
  - 2.1. Nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sono consentite, in sede di definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, trasposizioni di zona e limitate variazioni di perimetro.
  - 2.2. Nelle zone C2a, C2b e C2e l'edificazione deve rispettare l'orografia originale dei luoghi.
  - 2.3. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà prevedere interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, per un'estensione pari ad almeno il 10% della superficie coperta di progetto. È consentito il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di opere di qualificazione ambientale attivate dall'Amministrazione Comunale nelle forme che saranno stabilite dal Comune medesimo.
3. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici isolati, in linea o a schiera.
4. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento della vigente legislazione in materia e previa integrazione delle superfici a parcheggio in conformità all'art. 16 della L.r. n. 15/2004.
5. Le nuove urbanizzazioni avverranno previa Autorizzazione idraulica rilasciata dagli enti competenti in materia.

ZONA	Unità di misura	C2/a	C2/b	C2/c	C2/d	C2/e
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,8	1,17	1,32	1,45	-
INDICE FONDARIO MASSIMO	mc/mq	1,2	1,5	1,8	2	2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	800	800	800	800	500
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	20 %	25%	30 %	40%	30%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	50 %	40 %	50 %	50 %	40%

### ART. 39 - ZONE D

1. Sono zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o destinate a nuovi insediamenti, per impianti già disciplinati in sede di applicazione della L.r. n. 11/1987 e per quelli dichiarati in sede impropria.

2. Per gli insediamenti di tipo commerciale si applicano le norme della legislazione regionale vigente.

3. L'insediamento di industrie insalubri, di cui all'art. 216 del D.M. 05/09/1994 "Testo unico delle leggi sanitarie", può essere ammesso con motivata delibera del Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere dell'U.L.S.S. competente sul territorio.

4. E' espressamente vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazione delle pelli e/o pellami. Da tale divieto sono escluse le attività manifatturiere (calzaturifici, confezionamento di oggetti, vestiario, ecc.), di commercio e/o stoccaggio (all'interno degli opifici), che prevedano il solo utilizzo di pelli finite.

#### **ART. 40 - ZONA D1**

1. Sono zone produttive di completamento.

2. Sono ammessi:

- insediamenti produttivi industriali e artigianali, di deposito e commerciali purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
- strutture di interesse collettivo della zona;
- residenza per titolari o custodi (massimo 500 mc.), da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;
- destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 40% della superficie utile dell'intero complesso oltre le superfici necessarie per il settore amministrativo specifico delle singole aziende.

3. Sono ammessi interventi diretti nel rispetto delle convenzioni vigenti.

3.1. Nell'ambito della stessa proprietà, le aree libere sono edificabili secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse, purché agli edifici esistenti sia attribuita una superficie scoperta di pertinenza in rapporto al 40% dell'area da essi coperta.

4. La nuova edificazione o l'ampliamento per insediamenti di carattere industriale e artigianale comporta la cessione o il vincolo di destinazione del 5% della superficie interessata per opere di urbanizzazione primaria; e la cessione o monetizzazione di un ulteriore 5%, per opere di urbanizzazione secondaria.

4.1. Nel caso in cui si intervenga sull'esistente con modifiche estetiche e/o funzionali senza cambio di destinazione d'uso o aumento di volume o superficie coperta, non sono dovuti gli oneri di cui al comma precedente. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi edilizi.

4.2. La nuova edificazione, anche in ampliamento, per insediamenti di carattere commerciale comporta l'integrazione della dotazione di aree a parcheggio nella misura indicata dall'art. 16 L.r. n. 15/2004.

4.3. Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi al completamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

#### **ART. 41 - ZONA D2**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti artigianali, commerciali e direzionali.

2. Sono ammessi:

- insediamenti produttivi artigianali, di deposito, commerciali e direzionali purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
- strutture di interesse collettivo della zona;
- residenza per titolari o custodi (massimo 500 mc.), da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;
- destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino ad un massimo del 40% della superficie utile dell'intero complesso.

3. Sono ammessi interventi mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

3.1. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) deve considerare le indicazioni di aree di servizio prevista dal Piano degli Interventi (PI) nel complesso delle dotazioni di standard.

3.2. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti produttivi, al di fuori della viabilità, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (con un 50% minimo a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% nelle zone di espansione mediante monetizzazione e convenzionamento.

3.3. In rapporto alle aree previste per insediamenti commerciali, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento o alle maggiori dotazioni previste dalla legislazione regionale vigente in materia. Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri.

3.4. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà prevedere interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, per un'estensione pari ad almeno il 10% della superficie coperta di progetto. È consentito il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di opere di qualificazione ambientale attivate dall'Amministrazione Comunale nelle forme che saranno stabilite dal Comune medesimo.

4. Le nuove urbanizzazioni avverranno previa autorizzazione idraulica rilasciata dagli enti competenti in materia.

#### **ART. 42 - ZONA D3**

1. Si tratta di zone relative agli impianti industriali, artigianali, commerciali ed agro-industriali che si confermano nella loro ubicazione.

2. Nella zona D3 sono ammessi:

- insediamenti produttivi industriali, artigianali e di deposito;

- insediamenti commerciali, direzionali e di servizio purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
  - strutture di interesse collettivo per la zona;
  - residenza per il titolare o custode (massimo 500 mc.) da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;
  - con gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 40% della superficie utile dell'intero complesso;
  - il 10% della superficie lorda di pavimento può essere destinato ad attività direzionale.
3. Sono ammessi ampliamenti, anche su più piani, ad attività di produzione o ad attività commerciale alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI). Il rapporto di copertura complessivo non può superare il 60% della superficie del fondo di pertinenza.
4. E' ammesso l'intervento diretto.
5. Per l'attuazione degli interventi ammissibili deve essere prevista l'area per i parcheggi e la sistemazione a verde, calcolata in base al 10% della superficie del fondo interessato dall'intervento, senza calcolare il fondo dell'eventuale preesistenza. Tale previsione potrà essere in parte monetizzata, per l'acquisizione e la realizzazione delle aree e dei servizi, da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle singole zone.
6. Non è ammesso il futuro insediamento, al posto delle esistenti, di industrie definite insalubri.

#### ART. 43 - ZONE D5

1. Sono zone che ospitano impianti zootecnici e depositi di olii, in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee, individuate come zone D5a, D5b e D5c.
2. La zona D5a assume la normativa della zona Bc una volta libera da ogni attività di produzione zootecnica.
  - 2.1. La zona D5b assume la normativa della zona C1b una volta libera da ogni attività di produzione zootecnica.
  - 2.2. La zona D5c assume la normativa della zona C2d una volta libera da ogni attività di commercializzazione e deposito di olii e carburanti.
3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria a sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001.
4. Il complesso delle operazioni di trasferimento è assoggettato a convenzionamento.

ZONA	Unità di misura	D1	D2/a	D2/a1	D3a
INDICE FONDARIO MASSIMO	mc/mq	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-	-	2.500	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	60%	60%	50%	60%
N. MASSIMO DEI PIANI (ABITAZIONI)	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	8	8	8	-
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	10	10	10	10 o allineamento



DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	h/2 o 6 m. o contatto	h/2 o 5 m. o contatto	h/2 o 5 m. o contatto	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/ profondità	-	-	-	-
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	10 %	10 %	10 %	10 %

#### **ART. 44 - ZONE E. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.r. n. 11/2004, artt. 43, 48 e 50, dagli Atti di Indirizzo applicativi dello stesso articolo 50, dalle presenti Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, qualora più restrittive.

2. La suddivisione della Zone "E" ripartisce il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

- Sottozone E/1: aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata.
- Sottozone E/2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.
- Sottozona E/3: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

2.1. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'art. 10 della L.r. n. 24/85, che presentino caratteristiche di beni culturali, gli interventi ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione e progettuali del Piano.

3. Nelle aree agricole si possono insediare esclusivamente:

- a) case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
- b) annessi rustici come silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione

dei prodotti agricoli; allevamenti non intensivi (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, maneggi, ecc.);

c) allevamenti produttivi ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012;

d) infrastrutture tecniche di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, come qualificate ai sensi di Legge, le cave e le industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali.

3.1. Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, potranno essere, in tutto o in parte, utilizzati per una destinazione compatibile, con la tipologia dell'edificio e con le caratteristiche dell'ambito territoriale in cui esso ricade.

4. Nelle zone suddette il Piano degli Interventi (PI) si attua per intervento edilizio diretto.

5. Le categorie di intervento per le nuove costruzioni o ampliamenti di case d'abitazione o di annessi rustici sono disciplinate dalla L.r. n. 11/2004, art. 50, comma 1, lettera d) e dagli Atti di Indirizzo approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3178 dell'8 ottobre 2004.

5.1. In ogni caso, gli edifici destinati ad abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima: ml. 7,50.
- Le nuove costruzioni in aderenza dovranno riprendere gli stilemi tipologici, dimensionali e materico-cromatici delle costruzioni rurali limitrofe.
- Distanze dai confini di proprietà: ml. 5.
- Distanze da edifici preesistenti: ml. 10 oppure in aderenza.
- Distanza da allevamenti non intensivi: 30 m..
- Nel caso di allevamenti intensivi valgono le norme di cui alle determinazioni regionali vigenti in materia.

5.2. I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti, per quanto possibile, entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza; dovranno avere l'altezza massima inferiore a 7,50 ml. ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore. In ogni caso, gli stilemi tipologici, dimensionali e materico-cromatici dovranno derivare da quelli propri della tradizione locale dell'architettura rurale.

6. Ogni edificazione ammessa in zona agricola deve essere in armonia non solo con la tipologia e le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale, ma anche con l'ambiente agrario cui si inserisce. In particolare, l'edificazione in zona agricola di nuovi complessi o di edifici per i quali è prevedibile nel tempo l'affiancamento di costruzioni relative alla conduzione del fondo, deve individuare un conveniente spazio libero, definibile a corte, all'intorno del quale ubicare compositivamente, a seconda delle reciproche interdipendenze e delle opportune vicinanze, i singoli volumi, fatte salve le distanze d'ordine igienico o di sicurezza prescritte dalle normative vigenti.

La riproposizione di una tipologia compositiva a corte è indicata come direttiva per una impostazione degli organismi rurali nell'ambito di una spazialità definita, in contrapposizione ad una disorganica proposizione di singoli edifici sparsi, difficilmente relazionabili con l'ambiente circostante.

6.1. L'ubicazione delle nuove costruzioni dovrà obbligatoriamente essere posta su aree pianeggianti, rispettando i segni della suddivisione dell'ambiente agrario. Gli scavi e i movimenti di terra devono limitarsi a quelli necessari per la posa delle fondazioni dell'edificio.

#### **ART. 45 - ZONE E/1**

1. Comprendono aree caratterizzate da una produzione agricola e agro-silvo-pastorale tipica o specializzata.

2. Per gli edifici residenziali esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art 10 della L.R. 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e

artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2.1 Le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.

#### **ART. 46 - ZONE E/2**

1. Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, l'elevato valore della coltura viticola, anche in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni, pure se caratterizzate da frazionamento fondiario.

2. Sono ammesse nuove costruzioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed in aree contigue ad edifici preesistenti e, comunque, entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

2.1. Per l'edilizia esistente sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del DPR 380/2001.

2.2. Le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.

2.3. E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi, secondo quanto previsto dalla normativa regionale, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi annessi rustici dovrà avvenire, per quanto possibile, in aderenza ad edifici già esistenti e dovrà derivare da un attento studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale;
- il rispetto delle distanze dai confini di proprietà non inferiori a 5. ml.;
- il rispetto delle distanze dai fabbricati non inferiori a 10 ml.;

- il mantenimento, per gli allevamenti non intensivi, di distanze dai confini di proprietà non inferiori a 25 m. e dagli edifici residenziali esterni alla proprietà non inferiore a 50 m.;
  - il rispetto della distanza dagli edifici residenziali di proprietà non inferiore a 10 m., riducibili a 5 m. se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali;
  - altezza massima di m. 7,50.
3. E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici produttivi secondo quanto espresso dalla normativa regionale vigente. In ogni caso, l'edificazione dovrà derivare da un attento studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale.

#### **ART. 47 - ZONE E/3**

1. Comprendono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.
2. Le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.
3. E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - la realizzazione di nuovi annessi rustici dovrà avvenire, per quanto possibile, in aderenza ad edifici già esistenti e dovrà derivare da un attento studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale;
  - il rispetto delle distanze dai confini di proprietà non inferiori a 5. ml.;
  - il rispetto delle distanze dai fabbricati non inferiori a 10 ml.;
  - il mantenimento, per gli allevamenti non intensivi, di distanze dai confini di proprietà non inferiori a 25 m. e dagli edifici residenziali esterni alla proprietà non inferiore a 50 m.;

- il rispetto della distanza dagli edifici residenziali di proprietà non inferiore a 10 m., riducibili a 5 m. se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali;
- altezza massima di m. 7.50.

4. Non sono ammessi allevamenti zootecnici intensivi.

#### **ART. 48 - EDIFICI, CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE E DI PARTICOLARE VALORE CULTURALE IN ZONA AGRICOLA**

1. Il Piano degli Interventi (PI) individua in zona agricola edifici e aggregazioni edilizie di particolare valore storico architettonico e ambientale a sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 prescrivendone gli interventi ammessi, la cui attuazione è suscettibile delle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.

2. Gli interventi ammessi sono rivolti al ripristino e all'adeguamento funzionale, in rapporto alla destinazione d'uso delle singole costruzioni e dei complessi, nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche originali.

3. Per la presentazione dei progetti è richiesta la produzione di una relazione storico critica e tecnica dell'edificio interessato nell'ambito della "corte" di appartenenza o dell'intero nucleo in caso di nuove costruzioni, che evidenzii l'impianto originario e le successive trasformazioni, i materiali costruttivi e le destinazioni d'uso in atto, corredata da documentazione fotografica particolareggiata relativa alla piantumazione d'alto fusto delle aree di pertinenza.

4. E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR 380/2001.

4.1. In particolare, le schede relative agli edifici sparsi e alle "corti" in zona agricola indicano gli interventi ammessi, immobile per immobile. Essi sono:

- il restauro e la ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- la sostituzione edilizia che, oltre al restauro e alla ristrutturazione ammette la demolizione e la ricostruzione tipologicamente coerente con gli organismi edilizi esistenti, in composizione unitaria con l'insieme come indicato.

4.2. Nell'ambito delle "corti", eventuali nuovi volumi, in sostituzione delle preesistenze, possono insediarsi sull'area di sedime degli edifici definiti di possibile sostituzione edilizia e, ancora, dove siano indicati i posizionamenti ammessi nella grafia delle schede di progetto. I nuovi volumi dovranno inserirsi correttamente con l'impianto esistente rispettando l'ordine degli allineamenti e delle altezze.

4.3. Nei casi ammessi di sostituzione edilizia è consentito un relativo adeguamento volumetrico, se necessario per una migliore integrazione della previsione con l'esistente, fino ad un massimo del 20 % dell'esistente.

4.4. La nuova volumetria ammessa è quella degli immobili per i quali è consentita la sostituzione, da considerarsi come sommatoria per la trasposizione dei volumi.

4.5. Le aree classificate a corte sono inedificabili.

4.6. Le aree classificate a verde di tutela sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto dalle Schede di progetto e sono utilizzabili per le colture agricole, a parco, giardino o brolo e in esse, compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature per lo svago e lo sport. Le aree classificate a verde di tutela, se utilizzate per colture agricole, valgono ai fini della potenzialità edificatoria del fondo rustico di appartenenza.

4.7. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa un'altezza minima interna dei vani abitabili di m. 2.40.

4.8. Sono ammessi interventi singoli nell'ambito della stessa "corte".

#### **ART. 49 - ZONE F. AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

1. Sono ambiti destinati ad ospitare servizi (primari e secondari) di pubblico interesse riguardanti: istruzione, assistenza, servizi sociali e sanitari, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile, attività culturali, attività religiose, tempo libero, sport, verde pubblico, aree a parcheggio o di uso pubblico, percorsi ciclo-pedonali. Il Piano degli Interventi (PI) individua:

- le Zone Fa – Ambiti per l'istruzione;
- le Zone Fb – Ambiti per attrezzature di interesse comune;

- le Zone Fc – Aree attrezzate a parco, per il gioco e per lo sport;
  - le Zone Fp – Parcheggi.
2. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di cooperative, società, associazioni e privati, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.
  3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo. La destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con Delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime stabilite per ogni servizio.
  4. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
  5. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di pertinenza.
  6. L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari.
  7. La superficie a parcheggio dovrà essere proporzionata alla presunta affluenza di pubblico, e comunque non inferiore ad 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.
  8. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **ART. 50 - VERDE PRIVATO (ZONA F4)**

1. Sono aree che per loro caratteristiche ubicazionali di protezione di visuali e/o per particolari colture o essenze arboree esistenti e/o per pregevoli sistemazioni a



giardino o verde boschivo, o per una opportuna salvaguardia, sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le precise caratteristiche.

2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, qualora l'indicazione grafica del vincolo non sia sovrapposta sulla tavola di progetto a retinatura di zona edificabile.

3. In tali aree non è consentito abbattere piante viventi di alto fusto senza l'autorizzazione comunale, avuto il nulla osta degli organismi provinciali, regionali e statali competenti. Per l'edilizia esistente non residenziale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, con possibilità di cambiamenti d'uso.

#### **ART. 51 - VERDE PRIVATO SPECIALE (ZONA F4S)**

1. Si tratta di aree indicate per la loro conservazione a verde agricolo e ad attività orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali.

2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse per le zone limitrofe.

3. Per l'edilizia esistente non residenziale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, con possibilità di cambiamento d'uso.

4. L'installazione di serre e l'esercizio di attività complementari è disciplinata dalla legislazione vigente in materia.

#### **ART. 52 - ZONE F5. AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA**

1. Si tratta di aree di notevole pregio ambientale che, per particolari situazioni orografiche, morfologiche, colturali e paesaggistiche, impongono una "protezione" attiva, con la garanzia del mantenimento del presidio antropico.

2. Per esse vale la normativa prevista per le sottozone agricole E1.

2.1. Inoltre, in tali ambiti, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque mai emergente dalla collina;
- b) le attività agricole e quelle connesse allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
- c) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) fino alla redazione del Piano degli Interventi (PI) relativo agli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso.

2.2. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
- c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

2.3. Vanno conservate le pavimentazioni quali selciati, acciottolati, ammattonati, nelle sistemazioni esterne.

2.4. E vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.

2.5. Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.

3. Il taglio dei boschi dovrà essere effettuato nei termini indicati dalle competenti Autorità. La piantumazione di nuovi esemplari in zone boschive, dovrà essere limitata alle essenze autoctone.

#### **ART. 53. ZONE DI DEGRADO. MANUFATTI DA DEMOLIRE O ATTREZZATURE DA TRASFERIRE.**

1. Trattasi di zone di degrado, al cui interno si trovano attrezzature ed attività da trasferire, poiché in zona impropria, e immobili da demolire.
2. All'interno di tali ambiti è consentita la sola manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001
3. Gli interventi di trasformazione sono condizionati al preventivo trasferimento dell'attività dichiarata da trasferire e all'abbattimento degli edifici ubicati entro la perimetrazione.
4. Gli interventi di trasformazione sono condizionati a specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 19 della L.r. n. 11/2004.

#### **PARTE QUINTA. DEFINIZIONI**

##### **INDICI DI FABBRICAZIONE**

Per l'edificazione delle singole parti del territorio comunale vengono assunte le seguenti definizioni:

- **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento. Tale indice va applicato in sede di strumento urbanistico attuativo; piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi, ecc..
- **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

- **SUPERFICIE FONDIARIA:** è la superficie reale del lotto individuata topograficamente o derivante dai certificati catastali o atti notarili di proprietà, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.

Si possono considerare aggregate alla superficie fondiaria le aree confinanti di altra proprietà, purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti da Convenzione stipulata. Nel caso di lotto confinante con cortile comune, si considera area edificabile la quota di cortile comune che compete al lotto che risulterà da Atti pubblici o da Convenzioni fra comproprietari interessati. In mancanza di tali atti si presume che ai fini edificatori il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

- **SUPERFICIE COPERTA E RAPPORTO DI COPERTURA:** la superficie coperta (Sc espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

- **INDICE DI COPERTURA:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

## **CAPOSALDO**

Per caposaldo si intende la quota media ponderata del terreno naturale o da quello del terreno sistemato, se concesso preventivamente, opportunamente richiesto ed autorizzato, rilevata lungo il perimetro del fabbricato.

In ogni caso, dovrà essere presentato, per la richiesta del Permesso di costruire, il rilievo dello stato di fatto con indicate le quote in corrispondenza di tutti gli spigoli del fabbricato.

### **ALTEZZA DEL FABBRICATO**

E' il valore massimo delle altezze delle varie fronti, calcolate dalla quota di caposaldo sino al punto mediano della linea generata dall'intersezione del piano di intradosso del solaio di copertura, con il piano esterno della corrispondente muratura perimetrale. Per intradosso del solaio di copertura, si intende quello relativo agli elementi portanti più esterni che sorreggono il manto di copertura, ovvero l'intradosso del manto stesso qualora venga realizzato in elementi autoportanti (lamiere, ondulati ecc. ).

### **SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) PER IL CALCOLO DEL VOLUME.**

1) La Superficie Lorda di Pavimento (SLP), quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, espressa in mq., è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo. Ad eccezione di:

a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio e tettoie aperte almeno su due lati, di cui uno corrispondente ad un lato maggiore. La superficie delle tettoie aperte non potrà superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale.

b) Le superfici delle scale di sicurezza e degli ascensori, quest'ultimi se costruiti, in fabbricati già edificati, per documentate esigenze di persone disabili.

c) Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, delle biciclette, dei motocicli, delle carrozzine per bambini e dei mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, realizzate nel sottosuolo e pertinenziali al fabbricato.

Lo stesso dicasi se queste superfici si elevano di 80 centimetri, misurati dal caposaldo al piano di calpestio realizzato sopra il solaio, purchè non eccedano dalla

proiezione orizzontale della sagoma del fabbricato principale e siano rispettate le altezze previste dalle norme di zona.

d) Le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, se realizzate a cielo aperto o entro gli spazi coperti di cui al punto a).

e) Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici e per le telecomunicazioni, purché fuoriuscenti in altezza rispetto alla volumetria dell'edificio principale. Le superfici relative a cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio.

f) Le superfici dei piani e dei locali interrati, privi dei requisiti di agibilità, come cantine al servizio di singole unità immobiliari e vani tecnici a servizio dei fabbricati.

g) Le superfici dei piani sottotetto non abitabili, qualora essi siano coperti da almeno due falde inclinate, con pendenza uniforme non superiore al 35%, e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata. Qualora l'altezza dell'imposta del tetto sia maggiore va computata tutta la superficie lorda.

h) Le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti o superfici vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato.

i) In aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

j) Nei piani di cui al precedente punto f) è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico, nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq. e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

### **CALCOLO DEL VOLUME**

E' il volume del solido emergente, calcolato con riferimento al caposaldo, e generato dalle pareti esterne dell'edificio fino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. In caso di altezze variabili, si calcola l'altezza media ponderata.

### **NUMERO DEI PIANI**

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano sottotetto (mansarda) e di ritiro (attico). I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato nel locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

### **DISTANZA DALLE STRADE**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

### **DESTINAZIONI D'USO**

Sono le destinazioni d'uso assegnate ad ogni singola parte del volume edilizio in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Destinazione d'uso principale è quella prevalente e conforme alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. Pertanto, ogni modifica successiva di singole parti del volume edilizio costituisce variazione d'uso.

### **SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

Per i volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

Nuove edificazioni, su aree di pertinenza di detti volumi esistenti, sono possibili purché per le stesse siano salvaguardate le distanze dai nuovi confini, oltre all'osservanza degli indici di zona per la nuova costruzione.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

### **CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

A) **CENTRO ABITATO**: aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili o, comunque, brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

B) **NUCLEO ABITATO**: aggregato di case con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto a:

- 1) gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitative.
- 2) Aggregato di case (dirute o non dirute), già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitate per il fenomeno dello spopolamento.
- 3) Fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque.
- 4) Conventi, case di cura, colonie climatiche e sanatoriali, orfanotrofi, case di correzione, scuole-convitto situati in aperta campagna.
- 5) Edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizio od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.), purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

### **DISTANZE DAI CONFINI**

E' la distanza minima, misurata in proiezione radiale della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà, determinata mediante misurazione sulla normale alla linea di confine.



Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, sempre che il relativo oggetto non superi m. 1,20, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

Le costruzioni devono distare dal confine del lotto almeno la metà della distanza minima consentita tra i fabbricati (salvo diversa normativa di zona).

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella prevista per ciascuna zona stabilita dalle presenti norme di attuazione, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire il rispetto delle distanze stabilite dallo Strumento Urbanistico Generale (salvo diversa normativa di zona e per i casi previsti dalla normativa stessa) che devono essere espressamente richiamati nella convenzione.

Le distanze dai confini indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un'apposita Convenzione, debitamente trascritta nei Registri immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che tra i fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto.

E' ammessa la sopraelevazione di una preesistenza che si trovi sulla linea di confine solo in corrispondenza della stessa linea su cui sono stati innalzati i piani inferiori e secondo gli indici della Zona di appartenenza. Nel caso sia prospiciente un edificio con pareti finestrate, a distanza inferiore a quella di norma, la sopraelevazione deve avvenire a distanza non inferiore a quella legale prescritta per le costruzioni e sempre secondo gli indici della Zona di appartenenza, e nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile, dal DM 05 luglio 1975, dal DM 1444/68, nonché dalla vigente normativa in materia.

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a m. 5. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante Atto legalmente registrato e trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

### **DISTANZA FRA I FABBRICATI**

Le distanze fra fabbricati, o corpi di fabbricati antistanti, si determinano mediante misurazione della distanza minima in proiezione orizzontale fra le superfici coperte.

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

a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa per la zona su cui insiste.

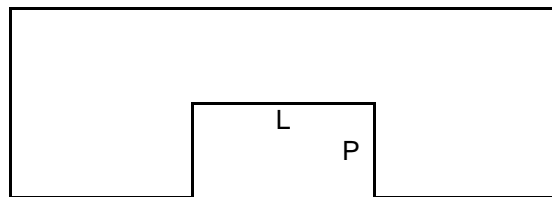
b) Ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalla Normativa, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

L'eventuale sopraelevazione è regolata dalle norme predette in "Distanza dai confini".

Le distanze tra gli edifici vanno configurate in modo radiale.

L = lunghezza = 2/1

P = profondità



### **ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI**

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal ciglio stradale, valutato alla stregua di un confine di proprietà.

Le norme sulle distanze sono pertanto tassative e vincolanti salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la progettazione organica di interi

isolati o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse, ecc.). Tutti gli arretramenti; qualora non vengano chiusi con recinzioni, devono essere pavimentati a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano. L'Autorità Comunale può disporre l'obbligatoria sistemazione di finiture di edifici rimaste scoperte per effetto di arretramenti. I lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese di chi ha costruito in arretrato; l'ordinanza relativa sarà notificata anche ai proprietari dei fabbricati interessati ai lavori.

In ogni caso, le facciate arretrate devono essere parallele alla strada e dovranno adottare l'andamento per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

### **COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i volumi fuori terra da adibirsi ad accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale o essere armonicamente composti con esso, nella forma e nel materiale.

Non è obbligatorio mantenersi alla distanza di 10 m. dalle costruzioni esistenti che non superino m. 2,40 di altezza e siano destinate ad accessori della residenza.

Sono pure vietate le costruzioni accessorie isolate fuori terra a carattere provvisorio. Solo per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI), nelle zone residenziali di completamento, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali per autorimesse esclusivamente pertinenziali, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso e in composizione con il medesimo.

E' consentita la realizzazione delle costruzioni accessorie a confine o a minor distanza dal confine tra la proprietà dei privati e l'Amministrazione Comunale, previo stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione stessa

### **VIABILITA', LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE**

Per le strade interne di lottizzazione, le larghezze non debbono essere inferiori:

a) per ogni corrente di traffico veicolare a m. 3,50;

b) per ogni percorso pedonale, a m. 1,50;

c) per ogni pista ciclabile, se monodirezionale m. 1,25, se bidirezionale m. 2,50.

Maggiori larghezze possono essere fissate di volta in volta all'atto dell'approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di lottizzazione, per eventuali necessità di parcheggio.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali nelle zone extraurbane, fuori delle zone di cui è prevista l'urbanizzazione, debbono essere conservate le fasce di rispetto della larghezza stabilita dalla legge.

Le fasce di rispetto sono regolamentate dal Codice della Strada.

Tali fasce potranno essere adibite, quando l'Amministrazione lo ritenga opportuno, all'allargamento della strada o all'esecuzione di strade di servizio.

### **MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE**

La larghezza delle vie, da calcolare per il computo di distanze e altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali all'asse stradale senza tener conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.

Gli sporti chiusi e simili, non possono mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta.

Tale distanza è quella relativa alla proiezione a terra degli sporti suddetti.

Agli effetti di quanto disposto dai precedenti commi, le strade private all'esterno dei lotti edificabili, che servano almeno un nucleo abitato, devono essere considerate come strade pubbliche. La loro larghezza non può essere mai computata come minor distanza da confini. La distanza dei fabbricati dai confini ed assi di strade private deve essere quella minima prescritta per strade pubbliche in zona uguale.

Nell'edificazione, i privati sono tenuti a cedere al Comune, a scomputo del contributo di miglioria, i terreni antistanti i lotti che occorrono per realizzare gli allineamenti previsti.

Chi intende costruire strade private, aprire accessi sulla pubblica via, o su spazi pubblici in genere, oppure ottenere l'apertura al pubblico passaggio di una strada

privata, non prevista in un Piano di lottizzazione regolarmente approvato, deve presentare istanza di Permesso di Costruire in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, e addivenire ad una Convenzione con cui si assume oneri e obblighi conseguenti.

Dette strade non possono essere di larghezza inferiore a m.8, quando servano almeno 1 nucleo abitato, e la carreggiata deve essere trattata secondo le prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto.

Le strade private da aprirsi al pubblico passaggio devono essere fornite di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, di regolare segnaletica stradale e, se poste in un centro abitato, di sufficiente illuminazione.

Le strade private a fondo cieco, quando servano almeno un nucleo abitato, devono essere chiuse con cancello al loro inizio dallo spazio pubblico, oppure terminare sul fondo con uno slargo di almeno m. 12 di lato che consenta la manovra di automezzi.

La sistemazione e manutenzione delle strade private aperte al pubblico passaggio a carico del proprietario o dei proprietari frontisti salvo diversa convenzione, solleva il Comune da ogni responsabilità, azione, molestia o spesa che potessero per qualsiasi motivo essere causata dalla loro cattiva sistemazione o manutenzione.

A garanzia della buona esecuzione dei lavori, può essere richiesta una caparra deposito in danaro da restituirsi dopo l'esito favorevole del collaudo.

L'ultimazione dei lavori di costruzione o di sistemazione delle strade private deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, insieme alla richiesta della relativa apertura al pubblico transito.

Le vie private aperte al pubblico transito possono essere chiuse per disposizione del Sindaco, quando l'inosservanza delle disposizioni di cui al precedente articolo lo rendessero necessario, nel pubblico interesse. Fermo restando quanto stabilito agli articoli relativi alle lottizzazioni, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale inscrivere fra le strade comunali le strade private al pubblico transito, anche se solo pedonale. In tal caso, il proprietario deve cedere al Comune, senza corrispettivo, il suolo e tutte le opere relative a strade, marciapiedi, fognature ed impianti e servizi pubblici.

Tale facoltà non si applica alle strade private non aperte al pubblico transito.