

Art. 40 - Destinazioni d'uso e prescrizioni d'intervento nelle zone residenziali.

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola e quella collettiva.

In esse potranno essere consentite (entro il limite massimo complessivo del 49% del volume totale dell'edificio) anche le seguenti destinazioni: negozi (entro i limiti degli esercizi di vicinato), pubblici esercizi, locali di divertimento, alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi), attività ricettive non alberghiere (anche in edifici autonomi), studi professionali, agenzie commerciali, banche, uffici pubblici e privati in genere, sedi di associazioni, partiti, attività culturali ed assistenziali (anche in edifici autonomi), magazzini, depositi, laboratori artigianali purchè non molesti, e sempre che le caratteristiche architettoniche dei fabbricati siano omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Le predette destinazioni non residenziali, salvo quelle ammesse anche in edifici autonomi, potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla realizzazione di volume residenziale nella misura minima pari a quello non residenziale che si intende realizzare.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq.
- Attività produttive diverse da quelle sopra elencate.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola.

I progetti per gli spazi pubblici previsti dovranno esprimere, negli elementi che li compongono, i caratteri delle zone da servire, diversificandosi caso per caso, coerentemente con le esigenze specifiche del contesto, ed esprimendo comunque elementi di relazione con le preesistenze.

I progetti edilizi in qualunque ambito dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti che contribuiscono a definire, dovranno recepire ed esaltare, rispecchiando nel dettaglio i caratteri dell'ambito di intervento in cui si pongono, gli elementi atti a far crescere la qualità complessiva dell'edificato e quindi essere attuati con elementi morfologici coerenti rispetto delle preesistenze, con attenzione al mantenimento delle visuali e garantendo un corretto rapporto tra i diversi spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

Le autorimesse interrato potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di

copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi, e che queste non sporgano da terra più di m 1.00 all'intradosso del solaio di copertura.

Ad ogni edificio con destinazione residenziale dovranno essere annessi i parcheggi previsti dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e della Legge 24/3/89 n° 122. E' inoltre obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse e parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 21.

In tutto il territorio comunale è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, secondo le prescrizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di metri 2.40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1.50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroinnervazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nei limiti necessari ad assicurare i parametri di cui al comma precedente, salvi i divieti di sopralzo quando previsti dal Piano delle Regole per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti sono consentiti a prescindere dai limiti di zona per altezza e densità volumetrica.

Il progetto di recupero del sottotetto ai fini abitativi deve garantire i requisiti di visitabilità e di adattabilità dell'alloggio, ai sensi della L.R. 6/89, e deve prevedere idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento comunale d'Igiene e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato ai costi di costruzione, calcolati sul volume reso abitativo.

In tutte le zone residenziali sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, escluso il Nucleo di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona.

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. sprovvisti di autorimesse o con numero di autorimesse insufficienti in riferimento alla presente norma, potrà essere autorizzata, anche in supero degli indici di copertura e di densità prescritti, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purchè rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2.50.
- 2) Sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 4.00 da esso.
- 3) Rispettino la distanza minima di m 4.00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti.
- 4) Sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3.00 dagli stessi.
- 5) Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
- 6) Il loro volume non sia superiore a mc 60.00 per ogni unità immobiliare.

Non è invece ammessa in alcuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro un mese dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Art. 41 - Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei nuclei di antica formazione, le distanze tra gli edifici (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle superfetazioni.

Per i nuovi edifici è prescritta in qualsiasi zona e in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Salvo maggiori distanze determinate dalle fasce di rispetto o arretramento individuate nella planimetria del Piano delle Regole, o dalle norme specifiche di zona, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale aumentata di:

- * m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- * m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- * m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro dei nuclei di antica formazione.

La distanza (Dc) dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5.00. Sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'obbligo di eventuale edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati prescritta.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione a confine da parte dello stesso.

Art. 42 - Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale (A).

Il P.G.T. individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale. Le aree comprese in tali perimetri sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre Piani di Recupero relativi a uno o più edifici o comparti, anche in variante alle prescrizioni del P.G.T. Tali Piani di Recupero avranno le caratteristiche e seguiranno le procedure previste dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno tendere alla salvaguardia dell'assetto morfologico, dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, delle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici, e , per quanto possibile, delle loro modalità costruttive.

Interventi di ristrutturazione urbanistica e trasformazioni globali potranno essere consentiti, anche con aumento volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente, solo previa approvazione di un Piano di Recupero, o di un Programma Integrato di Intervento, che comunque non potranno prevedere aumenti dell'altezza massima preesistente, e dovranno garantire il sostanziale rispetto dei tracciati stradali e dei caratteri architettonici degli edifici.

Fino alla eventuale formazione di tali Piani di Recupero, per le zone comprese nei perimetri dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua per intervento edilizio

diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A., e sono ammessi gli interventi previsti dal grado di intervento prescritto dalla tavola PR4 “Azzonamento dei nuclei di antica formazione” (anche con aumento volumetrico, purchè non superiore al 10% del volume preesistente, calcolato al netto delle superfetazioni, e purchè finalizzato alla riqualificazione e alla ricomposizione dell'edificio oggetto di intervento), e dalla scheda di indagine relativa a ciascun edificio, rispettandone le prescrizioni specifiche.

Per ciascun grado di intervento valgono le seguenti prescrizioni:

GRADO 1° - RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono ammessi interventi volti a conservare i valori architettonici, storici, culturali ed ambientali dell'edificio, e l'organismo edilizio nel suo complesso, nonché ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi di valore storico e culturale, artistici, tipologici, formali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il restauro, anche filologico, ed il risanamento conservativo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti:

- * gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, nel rispetto dell'impianto originario, e con eliminazione delle superfetazioni;
- * gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini dell'utilizzo dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle tipologie strutturali caratteristiche e dalla coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, senza interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale. Non è consentita l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada.

E' obbligatoria la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- * configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizioni delle superfetazioni);
- * strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- * inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- * elementi distributivi generali;
- * posizione dei solai;

- * elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- * elementi costitutivi, impianto e caratteristiche delle facciate esterne.

GRADO 2° - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DI PARTE DELLE STRUTTURE

Si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere uno schema distributivo interno tipico originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione alle esigenze abitative.

Sono previsti:

- * il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate;
- * il restauro conservativo delle coperture, che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso in ogni caso, lo sporto di gronda nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- * gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, al fine della ridestinazione dell'edificio e del suo risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, purchè questi ultimi non presentino particolare valenza architettonica.

Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione e con gli stessi materiali e magisteri.

E' obbligatorio il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate.

GRADO 3° - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEL SOLO INVOLUCRO ESTERNO

Si applica a tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al 2° grado.

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1° e 2°:

- * sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica e salvo quanto previsto per i sottotetti;
- * variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi;
- * variazione della quota altimetrica dei solai;
- * modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione.

E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio, salvo che questa sia necessaria per l'adeguamento alle norme sismiche, la realizzazione di un piano di autorimesse interrato, per consentire la modifica delle altezze di interpiano, o per il conseguimento dei requisiti energetici, e a condizione che la demolizione non interessi strutture di significativo valore architettonico e che l'edificio ricostruito sia coerente con i caratteri ambientali generali sia dell'edificio preesistente sia del contesto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi al comma precedente è prevista la deroga dalle distanze. Tali interventi sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

GRADO 4° - RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento, che consente, oltre a tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

Salvo diverse prescrizioni specifiche, gli edifici risultanti dall'intervento non potranno avere superficie coperta superiore alla preesistente (compresa quella delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti) e il loro volume non potrà superare quello risultante dal computo del volume preesistente al lordo delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.

GRADO 5° - DEMOLIZIONE

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o che sono in contrasto con l'ambiente.

Di norma, e salve le prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici, il volume demolito può essere recuperato nell'ambito della stessa proprietà.

Tutti gli interventi, salve le prescrizioni del relativo grado di intervento e della scheda di indagine, dovranno in generale rispettare le seguenti prescrizioni:

Facciate

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, possibilmente colorati in pasta, e i colori saranno quelli delle terre, mantenendo la distinzione per unità architettoniche originaria fra gli edifici in cortina.

Gli elementi decorativi o di interesse storico o artistico (quali colonne, fregi, pozzi, decorazioni, lapidi, ecc.), posti sia sui fronti sia all'interno degli edifici non possono essere rimossi.

Aperture in facciata

Non sono consentiti contorni delle aperture (spalle, cappelli, davanzali) che non siano in pietra, tipici della zona.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con griglie o antoni pieni, o in ferro (o altri materiali metallici) verniciato. Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

Balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada. Il divieto vale anche per le facciate laterali, salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi, e previo obbligatorio parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Scale esterne

Non sono, di norma, ammesse nuove scale esterne, salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi, purchè non siano realizzate sul fronte principale dell'edificio, non prospettino su strade o passaggi pubblici e siano riconosciute coerenti con i caratteri generali dell'edificio in sede di parere, obbligatorio, della Commissione per il Paesaggio.

Il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, con gronde in legno o rivestite in legno, manto di copertura in tegole a canale (coppi) e canali di gronda curvi.

Sottotetti

Negli soli edifici esistenti con grado di intervento 3° e 4° è consentito il sopralzo della copertura fino ad ottenere l'altezza minima richiesta per il recupero del sottotetto, purchè non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti. Non potranno essere realizzati abbaini in misura superiore a 1/10 della superficie del tetto, o che siano rivolti verso la strada.

Spazi scoperti

Le aree libere dovranno essere conservate a verde privato o a cortile, con pavimentazione in macadam o in pietra naturale, escluso asfalto e calcestruzzo.

Per la pavimentazione degli spazi pubblici dovranno essere usati preferibilmente materiali lapidei.

Autorimesse

Le autorimesse e i locali accessori a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavate in tutti gli edifici, nel rispetto delle prescrizioni specifiche per ciascun edificio (grado di intervento - scheda).

Autorimesse e locali accessori di nuova costruzione potranno essere realizzati, con caratteristiche conformi alle presenti norme, per il riordino delle aree libere a verde privato, a fronte della demolizione di costruzioni, anche precarie, con analoga destinazione d'uso e per la stessa superficie, o per dotare di autorimesse unità immobiliari non servite, in ragione di un posto auto per unità immobiliare.

Arredo urbano

Sono vietati i cartelli pubblicitari e le insegne luminose.

Per tutti gli interventi la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale, compresi gli accessori alla residenza. Ai piani terreni degli edifici sono inoltre consentite attività commerciali e artigianali, depositi e magazzini.

Sono inoltre consentiti gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività di interesse pubblico (culturali, sociali, sportive e ricreative, ecc.) di proprietà pubblica o privata, sono ammessi, in mancanza dei Piani di Recupero, gli interventi di cui al comma precedente, con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per ciascun

edificio, e la modifica di destinazione d'uso, purché sempre nell'ambito delle attività di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso in atto e non conformi a quelle indicate al comma precedente, sono consolidate fino alla loro cessazione. Ogni intervento di modifica della destinazione d'uso deve prevedere la trasformazione alle destinazioni di progetto.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono assentibili salvi i diritti di terzi. Per gli edifici per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa giacitura è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze.

Art. 43 - Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a densità medio - bassa (B1).

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli individuati dal Piano delle Regole come comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità media o bassa.

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e il volume degli edifici esistenti.

Sulle aree interstiziali che risultano libere in conformità alla definizione di lotto libero di cui al precedente art. 33 è consentita l'edificazione con i limiti previsti dal successivo art. 44.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonchè le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dal successivo articolo 44, se meno restrittivi. Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dall'art 44, e con esclusione di quelli che già abbiano goduto di norme analoghe, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale previste dalla tavola PR1.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 41.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)

- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

Art. 44 - Aree libere interstiziali.

Negli ambiti edificati di cui al precedente art. 43 è consentita l'edificazione delle aree libere, o rese libere, secondo la definizione di lotto libero di cui al precedente articolo 33.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * $D_f = 1,5 \text{ mc/mq.};$
- * $R = 30\%;$
- * $D_c, D_e, D_s =$ valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * $H = 7,5 \text{ m.};$
- * $I_p = 30\%;$

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

Art. 45 - Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti (B2).

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli individuati dal Piano delle Regole come comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali pluripiano

interne a singoli lotti. Sulle aree libere è consentita l'edificazione con i seguenti parametri:

- * Df= 1,0 mc/mq.;
- * R= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * Ip= 30%;

Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del P.G.T.), se confermati.

Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 43, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 41.

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti, secondo le prescrizioni dell'art. 59 del P.T.C.P.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate;

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

Art. 46 - Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (B3).

Sono classificate come comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati le aree residenziali delle quali l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di particolare salvaguardia, o che ben si prestano alla costituzione di un nuovo impianto arboreo, a

completamento delle aree edificate circostanti, e per la riqualificazione ambientale del tessuto urbano.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 43, purchè gli interventi non compromettano il patrimonio arboreo esistente. Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 41.

Non è ammessa l'edificazione degli eventuali lotti liberi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

Art. 47 - Aree libere già previste dal P.R.G. o aree di frangia (B4).

Negli ambiti urbanizzati classificati come aree libere già previste dal P.R.G. o di frangia dell'edificato è consentita l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * Df= 1,0 mc/mq.;
- * R= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * Ip= 30%;

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti, secondo le prescrizioni dell'art. 59 del P.T.C.P.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Per le aree ALF3, ALF8 e ALF14 gli interventi sono subordinati alla presentazione di domanda di variazione del potenziale viticolo con richiesta di estirpo presso il Centro Assistenza Agricola di competenza per il rilascio dei diritti di impianto. In tali aree le trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato

inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il terreno agricolo.

Art. 48 - Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana (B5).

Il Piano delle Regole individua i comparti di completamento e di riqualificazione urbana, edificabili previa approvazione di un P.A., esteso all'intera zona perimetrata, che definisca l'assetto planivolumetrico degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'assetto della viabilità interna, le aree per i parcheggi di uso pubblico, per gli standards di Legge o di P.G.T., nonché per le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal P.G.T.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di formazione di attrezzature di uso pubblico previste dal P.G.T., anche se non localizzate, e deve prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito dei P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 10% oltre i limiti posti dal presente articolo. Un ulteriore incremento volumetrico, fino al 15% del limite di zona, può essere previsto per l'utilizzo di diritti edificatori derivanti da compensazione.

* Per il comparto n° 2 di Via S. Anna, per il quale già esiste una convenzione con il Comune, non è necessaria l'approvazione di un P.A., e l'edificazione potrà avvenire con $D_f = 1,5$ mc/mq e con intervento diretto, che preveda l'assolvimento degli obblighi già convenzionati.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti principi generali:

- utilizzare caratteri morfologici, volumetrici e funzionali che tengano conto delle preesistenze al contorno;
- introdurre nuove tipologie solo se derivate da esigenze specifiche;
- creare prospettive con alberature a lato delle strade;
- proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, sottopassi, ecc.;
- incentivare l'introduzione di attività commerciali ai piani terra;
- riallineare le recinzioni lungo la strada;
- non ostruire prospettive significative presenti o punti di riferimento prospettico.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * $D_f = 1,3 \text{ mc/mq.};$
- * $R = 30\%;$
- * $D_c, D_e, D_s =$ valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * $H = 7.5 \text{ m.};$
- * $I_p = 30\%;$

Art. 49 - Comparti residenziali già previsti di espansione (C1).

Negli ambiti non edificati così classificati, e individuati da specifico segno grafico uniforme, è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire convenzionato esteso a ciascuna intera zona perimetrata. Il confine tra le due zone previste dal Piano delle Regole potrà essere meglio precisato in funzione dei limiti catastali. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne ai lotti, i parcheggi di uso pubblico (anche eventualmente con assetto diverso, ma di superficie non inferiore, da quello previsto dalla tavola PR 1) e le strade di P.G.T. previsti dal Piano delle Regole nell'ambito dell'area perimetrata nonché per le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole. La convenzione dovrà inoltre prevedere la monetizzazione degli standards di legge o previsti dal P.G.T. per gli ambiti di espansione soggetti a Piano Attuativo. Il progetto deve riguardare sia gli edifici da realizzare sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di formazione di attrezzature di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi, anche se non localizzate. E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito di ciascuna operazione, interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * $D_f = 1,0 \text{ mc/mq.};$
- * $R = 30\%;$

- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * Ip= 30%;

Art. 50 - Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (C2).

Il Piano delle Regole individua le zone assoggettate a P.A. vigente e convenzionato.

Per tali zone viene confermato il regime normativo previsto dal P.A. vigente, a condizione che siano stati completamente assolti gli obblighi previsti dalla convenzione. Ove tali obblighi non fossero stati interamente assolti nei termini previsti dalla convenzione, le aree sono inedificabili, fino alla stipula di una nuova convenzione, approvata dal Consiglio Comunale.

Al fine di ridurre il consumo di territorio, per i piani attuativi che siano stati convenzionati con densità inferiore, l'indice di edificabilità è elevato ad 1 mc/mq, e sia i lotti edificati sia quelli non edificati potranno raggiungere tale densità di edificazione, previa monetizzazione della differenza di standards.

CAPITOLO II- INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Art. 51 - Destinazione d'uso e norme generali.

Le zone produttive sono destinate alle costruzioni, agli impianti, ed alle attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesistica e ambientale.

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi sociali, servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti, locali e attrezzature per l'assistenza sanitaria.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali.
- La residenza, salvo quanto previsto al comma precedente.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola e gli allevamenti industriali.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Ove i progetti non garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di legge in ordine alle attività moleste, dannose o inquinanti, l'intervento non potrà essere assentito.

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie.

I limiti di distanza dalle strade, tra i fabbricati e dai confini sono, in quanto applicabili agli insediamenti produttivi, gli stessi già, indicati al precedente art.

Per il calcolo delle altezze, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo, valgono i disposti dell'art. 30 intendendosi per quota di intradosso dell'ultimo piano quella dell'intradosso delle strutture principali della copertura.

Nel caso di ciminiere, silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.

La S.l.p. massima realizzabile indicata per ciascuna zona è riferita alla superficie zonale nel caso di interventi soggetti alla preventiva formazione di un P.A. obbligatorio e a quella fondiaria negli altri casi.

Art. 52 - Insediamenti produttivi esistenti non confermati dal P.G.T.

Gli insediamenti produttivi esistenti siti in zone per le quali il P.G.T. prescrive una diversa destinazione sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto, in attesa della loro sostituzione secondo la destinazione d'uso prevista.

Per tali insediamenti sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 53 - Comparti produttivi esistenti e confermati (D1).

In tali comparti è consentita l'edificazione dei lotti liberi e la ristrutturazione, il completamento, l'ampliamento e la sostituzione parziale o totale degli edifici esistenti.

Qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione deve prevedere adeguate misure di mitigazione e qualificazione ambientale, con la formazione di cortine alberate al perimetro dell'insediamento, nonché adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico e di ogni altra forma di inquinamento.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * S.l.p.= 0,70 mq/mq.;
- * R= 60%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni degli artt. 41 e 51;
- * H= 9 m.;
- * Ip= 15%;

Art. 54 - Comparti produttivi di nuovo impianto (Via Gambarera) (D2).

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come comparti produttivi di nuovo impianto è consentita l'edificazione di edifici con le destinazioni previste dal precedente art. 51.

Gli interventi sono assoggettati all'obbligo di preventiva formazione di un P.A., di iniziativa pubblica o privata e con particolare riferimento ai P.I.P. ex lege 865/71; Il Piano Attuativo, al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con gli insediamenti posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la ripartizione delle superficie fondiaria in lotti di superficie netta non superiore a mq. 2.000. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici. Le aree a standard anche al fine della sostenibilità della zonizzazione acustica in relazione alle adiacenti aree residenziali, dovranno essere localizzate sul lato di Via Gambarera. Il P.A. dovrà essere corredato dalla Valutazione di impatto acustico.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * S.l.p.= 0,80 mq/mq.;
- * R= 60%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni degli artt. 41 e 51;
- * H= 9 m.;
- * Ip= 15%;

Per le attività terziarie il limite massimo di S.l.p. è elevato a 1.2 mq/mq.

Le attività produttive non potranno essere insediate se non previa valutazione di compatibilità ambientale e devono comunque fornire sufficienti garanzie in ordine all'assenza di emissioni inquinanti.

E' obbligatorio il riciclo delle acque industriali prelevate dall'acquedotto.

