

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **1**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05 e ampliamenti di edifici esistenti

modalità di attuazione

edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 40%

If 0,40 mq/mq

H max 18,00 ml - **H min** 3,00 ml

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati ml. 10,00

dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

10% della **Slp**. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui alla presente scheda e di cui alla L. 122/189 deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- qualora l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento.

norme particolari

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 2 delle presenti NdP.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **2**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max esistente - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

nessuna

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di sostituzione edilizia

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 40% o esistente

If 0,40 mq/mq o esistente

H max 18,00 o esistente - **H min** 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati ml. 10,00

dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

10% della **Slp**. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui alla presente scheda e di cui alla L. 122/189 deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliari.

La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- qualora l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento.

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la **Slp** esistente viene incrementata del 50%; in tal caso nella convenzione di P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di **Slp** e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 2 delle presenti NdP.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **4**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
nucleo di antica formazione e di origine rurale

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max esistente - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Oltre a quanto previsto alla scheda n. 1, non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici. Non sono inoltre ammesse le attività che, pur compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 2 della Tabella A allegata alle presenti norme, abbiano lavorazioni tossiche e nocive e comunque moleste per la residenza.

dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

vedi art. dal 22 al 27 delle presenti norme

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **5**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
ambiti di prima espansione storica

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di sostituzione edilizia

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente
If esistente
H max esistente - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente
dai confini esistente
solo per interventi di sostituzione edilizia:
tra i fabbricati ml. 10,00
dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

per i soli interventi di sostituzione edilizia: 10% della **Slp**.

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la **Slp** esistente viene incrementata del 50%; in tal caso nella convenzione di P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di **Slp** e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **6**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/5 o esistente

If 0,40 mq/mq o esistente

H max esistente - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

solo per interventi di ampliamento di edifici esistenti:

tra i fabbricati ml. 10,00

dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

solo per i tessuti residenziali con impianto residenziale unitario, gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati e/o degli spazi esterni e non sono previsti ampliamenti degli edifici esistenti

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **7**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione pianificazione attuativa: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3

It 1,00 mq/mq

H max 13,00 ml - **H min** 4,50 ml

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni complesso aziendale ed all'interno di un'unica unità immobiliare; medie strutture di vendita superiori a mq. 500 di superficie di vendita

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della **Slp** per insediamenti industriali ed artigianali. L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata.

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (**H max**) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **8**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3 o esistente

If 0,60 mq/mq o esistente

H max 13,00 o esistente - **H min** 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente, per solo ampliamento edifici = zero o ml. 5,00
dai confini esistente, per solo ampliamento edifici = zero o ml. 10,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = esistente, per solo
ampliamento edifici = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1
della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp**
per ogni complesso aziendale ed all'interno di un'unica unità immobiliare;
nuove medie strutture di vendita

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP:

20% della **Slp** di cui almeno il 30% (ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00) dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico; per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

norme particolari

Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.
Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale. La realizzazione di soppalchi all'interno di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Slp esistente, non costituisce aumento di Slp ai soli fini della verifica degli indici urbanistici.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **9**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

intervento di sostituzione edilizia

modalità di attuazione pianificazione attuativa: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3 o esistente

It 1,00 mq/mq o esistente

H max 13,00 ml - **H min** 4,50 ml o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00 o esistente

dai confini zero o ml. 5,00 o esistente

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni complesso aziendale ed all'interno di un'unica unità immobiliare; medie strutture di vendita superiori a mq. 500 di superficie di vendita

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della **Slp** per insediamenti industriali ed artigianali. L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata.

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (**H max**) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA DI EDIFICIO

scheda n. **10**

beni storico-artistici monumentali

restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max - H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP
nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo; sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;

le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

SCHEDA DI EDIFICIO

scheda n. **11**

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente

ristrutturazione

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max esistente

H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede da n° 12 a n° 13 relative alle TIPOLOGIE EDILIZIE allegate alle presenti norme e identificate nelle tavole di Piano

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **12**

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente

DIMORA URBANA: edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
eventuale area libera tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande

categorie compatibili di trasformazione

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento mediante pareti completamente vetrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o con arretramento della parete di tamponamento comunque realizzata di almeno ml. 1,50 dal filo interno dei pilastri.

TIPOLOGIE EDILIZI

scheda n. **13**

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente

TIPO VILLINO: edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne
falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

