

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **1**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001

modalità di attuazione

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 40%

IF 0,40 mq/mq

H max 20,00 ml

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

distanze dai confini = ml. 5,00 e art. 6 delle NdP

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

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

dotazione di aree a parcheggio superiore rispetto a quanto richiesto dalla L. 122/1989, = 10% della **SL**.

La quota aggiuntiva è computata in termini di posto auto come definito all'art.4, comma 10 delle NdP, al netto delle aree di manovra.

▫

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. 3 DPR 380/2001

intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001 (esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma che sono normati alla successiva scheda 3)

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC esistente

IF esistente

H max 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 insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 10 delle NdP

nessuna

norme particolari

nessuna

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

(interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ristrutturazione non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma)

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 40% o esistente

IF 0,40 mq/mq o esistente

H max 20,00

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

distanze dai confini = ml. 5,00 e art. 6 delle NdP

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

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

Per i soli interventi di demolizione e ricostruzione:

dotazione di aree a parcheggio ulteriore rispetto a quanto richiesto dalla L. 122/1989, = 10% della **SL**.

La quota aggiuntiva è computata in termini di posto auto come definito all'art.4, comma 10 delle NdP, al netto delle aree di manovra.

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente può essere incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale; in tal caso l'intervento deve essere attuato mediante Piano Attuativo e nella convenzione di P.A. o P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista, con riferimento alla SL trasformata e all'eventuale suo incremento, la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di SL 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. 3 DPR 380/2001

intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001 (nei limiti definiti dall'art. 23 delle presenti norme)

modalità di attuazione –

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC esistente

IF esistente

H max esistente

Sono fatti salvi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al Titolo IV della L.R. 12/05, per i quali è consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e delle pendenze attuali dei tetti; detta modifica dovrà essere opportunamente motivata e giustificata sotto il profilo paesistico/ambientale; la stessa dovrà essere approvata dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

distanze

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

Per quanto concerne gli interventi di recupero dei sottotetti sopra evidenziati:

distanze tra i fabbricati = zero o ml 3,00

distanze dai confini = esistente o ml 3,00

la sopraelevazione finalizzata al solo raggiungimento dei requisiti minimi di altezza (imposta ml 1,50 – altezza media ponderale ml 2,40) non presuppone l'apposita convenzione con il lotto confinante di cui all'art. 6 c.9

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 abbiano lavorazioni tossiche e nocive e comunque moleste per la residenza.

dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 10 delle NdP : nessuna

Limitatamente agli interventi di recupero sottotetto ai fini abitativi: art. 51 NdP

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. 3 DPR 380/2001
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP (nei limiti di cui all'art. 23 delle NdP)
piano attuativo: art.1 comma 6.2 NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC esistente

IF esistente

H max esistente

Solo per interventi di ristrutturazione edilizia:

IC 40% o esistente

H max 20,00 ml o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

Solo per interventi di ristrutturazione edilizia:

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confini = ml. 5,00 (e art.6 NdP)

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

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

per i soli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione:

dotazione di aree a parcheggio = quanto richiesto dalla L. 122/1989

Vedi inoltre art. 17 comma 5.

Norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente può essere incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale; in tal caso nella convenzione di P.A. o P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista, con riferimento alla SL trasformata e all'eventuale suo incremento, la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di SL 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. 3 DPR 380/2001
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC esistente o 1/5

IF esistente oppure 0,10 mq/mq con limite di mq 300,00 di SL

H max : - esistente - per gli interventi di ristrutturazione edilizia

- ml 7,50 - per interventi di nuova costruzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

Per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione:

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

distanze dai confini = ml. 5,00 - art. delle 6 NdP

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali 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 10 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. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione pianificazione attuativa: art. 1, comma 6.2 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 2/3
IT 1,00 mq/mq
H max 13,00 ml

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 5,00

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

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui alla categoria funzionale 1 della tabella A allegata alle presenti norme; medie strutture di vendita superiori a mq. 500 di superficie di vendita; grandi strutture di vendita.
La residenza è ammissibile solo per mq 150,00 di SL, in un'unica abitazione per ogni unità aziendale.

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 10 delle NdP

20% della SL 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

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. 3 DPR 380/2001
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ampliamento di edifici esistenti o di costruzione nuovi edifici nell'ambito di insediamenti esistenti = lettera e), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 2/3 o esistente
IF 1 mq/mq o esistente
H max 13,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

-interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

tra i fabbricati: esistente
dai confini: esistente

-interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, compresi ampliamenti

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP
distanze dai confini = art. 6 delle NdP

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

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui alla categoria funzionale 1 della tabella A allegata alle presenti norme; medie strutture di vendita superiori a mq. 500 di superficie di vendita; grandi strutture di vendita.

La residenza è ammissibile solo per mq 150,00 di SL, in un'unica abitazione per ogni unità aziendale.

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

Per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti: 20% della SL 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 SL esistente, non costituisce aumento di SL ai soli fini della verifica degli indici urbanistici.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. 9

eliminata

SCHEDA DI EDIFICIO

scheda n. **10**

beni storico-artistici monumentali

Intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
Intervento di restauro = lettera c), comma 1, art. D.P.R. 380/01

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 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 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. 3 D.P.R. 380/01 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01;

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 (rif. tavola PdR_03)

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/200

intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 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

Gli interventi di restauro e ristrutturazione devono rispettare quanto indicato alle schede n° 12 e n° 13.

Ogni altro intervento comportante demolizione e ricostruzione ancorchè fedele necessita la preventiva approvazione dello specifico piano attuativo.

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 EDILIZIE

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

modifica 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