

## 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 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

**Re IC** 40%

**If IF** 0,40 mq/mq

**H max** 20,00 ml ~~**H min** 3,00 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 ~~di produzione~~  
insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

### dotazione di aree a parcheggio ~~oltre~~ ~~ulteriore rispetto~~ a quanto richiesto dalla L. 122/1989, = 10% della ~~Slp~~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.

~~-. 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. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

**intervento di sostituzione edilizia 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

**Re IC** 40% o esistente

**If IF** 0,40 mq/mq o esistente

**H max** 20,00 - **H min** 3,00 o esistente

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 di produzione 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 oltre ulteriore rispetto a quanto richiesto dalla L. 122/1989,  $\geq$  10% della S<sub>tp</sub>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.

10% della S<sub>tp</sub>. 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 o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la S<sub>tp</sub>SL esistente viene 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 S<sub>tp</sub>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 S<sub>tp</sub>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. **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 3 DPR 380/2001**  
**intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 3 DPR 380/2001**  
**intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05 3 DPR 380/2001**  
**intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05 3 DPR 380/2001**  
~~intervento di sostituzione edilizia~~

### 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

~~Re IC~~ esistente

~~If IF~~ esistente

~~H max~~ esistente ~~-H min-~~ esistente

Solo per interventi di ~~sostituzione edilizia~~ ristrutturazione edilizia:

~~Re IC~~ 40% o esistente

~~H max~~ 20,00 ml o esistente ~~-H min-~~ 3,00 ml

### distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

Solo per interventi di ~~sostituzione edilizia~~ 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 di ~~produzione~~ 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 = oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP**

~~per i soli interventi di sostituzione edilizia 10% della SIp.~~

**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 ~~SIpSL~~ esistente ~~viene 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 ~~SIpSL~~ 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 ~~SIpSL~~ e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

## 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 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

**Re IC** 2/3  
**It 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 1.4 alla~~ **categoria funzionale 1** della tabella A allegata alle presenti norme ~~se superiore ai~~ **mq. 150 di SIpSL per ogni complesso aziendale ed all'interno di un'unica unità immobiliare**; , 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~~10 delle NdP

20% della **SIpSL** 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 SIp 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.

eliminata

## 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

**Re** \_\_\_\_\_ 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 Spl 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. **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 380/2001**  
**intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001**  
**ristrutturazione**

### modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

### parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

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

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

## 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

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