



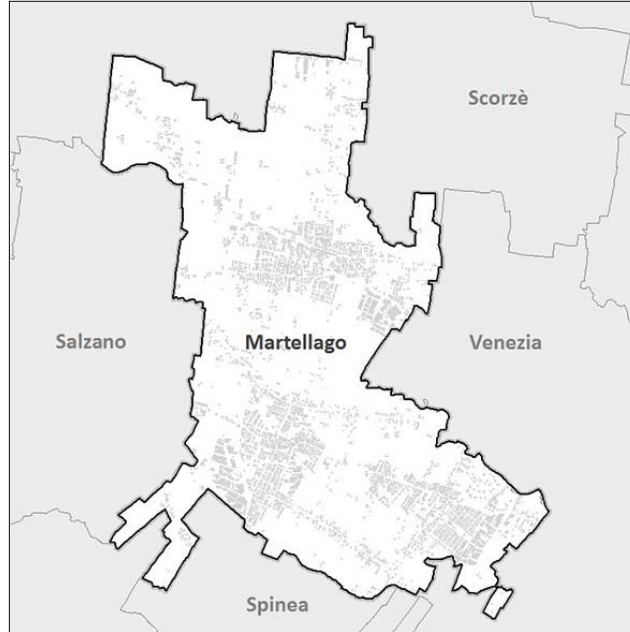
ELABORATO

2

REGIONE DEL VENETO  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA  
COMUNE DI MARTELLAGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5.3

### Estratto Norme Tecniche Operative



**COMUNE DI  
MARTELLAGO**

*Sindaco*

Andrea Saccarola

*Assessore Edilizia Priv. e Pub.*

*Lavori pubblici - Urbanistica*

arch. Luca Faggian

*Segretario Comunale*

Dott. Pierfilippo Fattori

*Settore Assetto del Territorio*

*Servizio Urbanistica e S.I.T.*

arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*

Dott. Urb. Lorenzo Torricelli

Geom. Raffaella Maran

Dott. Giovanni Rizzato

**PROGETTAZIONE**

**"MRM PLUS"**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

*Capogruppo*

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Pian. Michele Miotello



Ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di Udine  
ramo Gianluca  
albo sez. A/b - numero 1730  
pianificatore

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N.....DEL.....

LUGLIO 2022

## **ART. 5 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E LORO CONTENUTI**

(1°) Sup: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Corrisponde alle aree destinate alle seguenti opere:

- 1) strade al servizio degli insediamenti;
- 2) percorsi pedonali e/o ciclabili;
- 3) spazi a parcheggio pubblico comprensivi delle aree di manovra;
- 4) reti dei servizi canalizzati di fognatura, di acquedotto, di energia elettrica comprensiva delle cabine secondarie di trasformazione, del gas metano, delle telecomunicazioni e della pubblica illuminazione;
- 5) spazi di verde attrezzato;
- 6) vasche di laminazione idraulica.

(2°) Sus: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Corrisponde alle aree destinate alle seguenti opere:

- 1) aree per l'istruzione;
- 2) aree per attrezzature di interesse comune;
- 3) aree attrezzate per parco, gioco e sport.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ovvero esterne alla zona stessa (reti di servizi canalizzati, ecc...).

(3°) It: Indice di edificabilità territoriale

Esprime il volume edificabile in mc. per ogni mq. di superficie territoriale. L'indice di edificabilità territoriale si applica nei casi di strumenti urbanistici attuativi.

(4°) If: Indice di edificabilità fondiaria.

Esprime il volume edificabile in mc. per ogni mq. di superficie fondiaria. L'indice di edificabilità fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto.

(5°) Sc: Superficie coperta.

Per la definizione si rinvia alla voce 8 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) Allegato A “*Quadro definizioni Uniformi*”

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta le parti di edificio completamente interrato e le parti di edificio emergenti dalla quota zero per un'altezza non superiore a cm. 50, misurati all'estradosso del solaio di copertura di tale manufatto.

Le predette parti emergenti non dovranno superare il 50% della superficie coperta dell'edificio cui sono funzionalmente collegate.

Dal computo della Sc. sono inoltre esclusi:

- vasche e piscine esterne;
- corpi aggettanti aperti quali poggiali, cornicioni, ecc. con aggetto non superiore a mt. 1,50;
- tettoie, pensiline con aggetto non superiore a mt. 1,50 e di superficie complessiva di mq. 9,00; per documentate esigenze legate alle attività produttive o commerciali tale limite di superficie potrà essere derogato, fermo restando l'aggetto non superiore a mt 1,50;
- canalizzazioni e camini;
- volumi tecnici quali serbatoi idrici, del gas, ecc...;
- i portici non sovrastati da volumi entro i limiti fissati dal successivo comma 10°;
- pompeiane, gazebi ed ogni altro elemento d'arredo o di decoro architettonico (lesene, contrafforti ecc.)

(6°) VU: Volume totale o volumetria complessiva del fabbricato.

Il Volume totale o volumetria complessiva del fabbricato, è definito alla voce 19 dell'Allegato A “*Quadro delle definizioni Uniformi*” del Regolamento edilizio Comunale (REC).

L'altezza lorda di cui alla voce 26 dell'Allegato A “*Quadro delle definizioni Uniformi*” del REC, va **misurata all'intradosso del solaio delimitante l'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, anche solo in parte, l'altezza è riferita al punto medio.**

Non concorrono alla formazione del Volume:

- Le logge rientranti con profondità non superiore a ml 3.00;
- I porticati sottostanti a loggiati;
- I porticati di uso pubblico;
  
- I porticati di edifici fino al raggiungimento di una dimensione massima di un quarto della superficie intesa come la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio che concorrono a determinare il volume;
  
- Gli ascensori e le torrette di ascensore e di volumi tecnici;
  
- I vani scala comuni, a servizio di almeno due unità immobiliari, eccedenti i 30 mc per piano di fabbricato;
  
- I vespai o solai aerati posti ad un'altezza non superiore a 50 cm dalla quota zero alla quota di calpestio <sup>(1)</sup>;
  
- Garage ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989 fino ad un massimo di 55 mc per unità abitativa;
  
- I sottotetti con altezza media ponderata non superiore a ml. 1,40 <sup>(2)</sup>;
  
- **Locali tecnici per impianti tecnologici, fino ad un massimo di mc 12 per unità abitativa.**

(7°) Prospetto dell'edificio.

Per prospetto di un edificio, o fronte o facciata, deve intendersi la rappresentazione grafica in proiezione ortogonale sul piano verticale dell'elemento architettonico.

(8°) Dpz: Distanza dai perimetri di zona.

Il perimetro di zona è equiparato al confine di proprietà nel solo caso in cui questo separi una ZTO F dalle altre ZTO.

(9°) Ue: Unità Edilizia.

L'unità edilizia è un insieme di locali funzionalmente preordinati ad un uso principale (ad esempio abitazione, negozio, ufficio, ecc.); non devono intendersi come unità edilizia i locali accessori e pertinenziali ancorché isolati e/o censiti in modo autonomo come unità immobiliari urbane, quali, ad esempio, garage, magazzini e annessi rustici.

---

**Note:** (1): in linea con l'art. 14, comma 4 delle NTA del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni di cui alla Delibera n. 3 del 21.12.2021 dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali.  
(2): introdotto con DCC. n. 12/2021.

## **ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

(1°) Sono le parti di territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi e infrastrutturali il cui limite della superficie coperta è superiore al 12,5% della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

(2°) Modalità di attuazione e interventi ammessi

In queste Zone Territoriali Omogenee gli interventi si attuano sia in modo diretto, sia in modo indiretto attraverso strumentazioni attuative.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee B, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione come specificati nei repertori e nelle planimetrie di Piano nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purchè non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco.

L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori.

Per le volumetrie puntuali assegnate, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purché sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area.

(3°) Usi ammessi

Le Z.T.O. B dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività commerciali:
  - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
  - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
  - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;
- 4) attività ricettiva;
- 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;

- 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 11) parcheggi interrati.

Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. B, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

#### (4°) Tipologie ammesse

In linea generale le tipologie ammesse nelle Z.T.O. di tipo B sono:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte
- in linea
- a blocco

In particolare, si individuano i tipi edilizi di progetto in base alla volumetria del lotto, secondo i seguenti valori:

- fino a 600 mc: uni e bifamiliare;
- da 601 a 1.200 mc.: uni, bifamiliari, schiera;
- oltre 1.200 mc.: tutte le tipologie sopra indicate.

#### (5°) Parametri edilizi

L'edificazione nelle Z.T.O. B deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *altezza massima*: **mt. 13,00** salvo quanto riportato nei repertori di zona **e comunque nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 8 del DM 1444/68, in relazione agli edifici preesistenti e circostanti;**

b) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 5,00, salva diversa indicazione riportata nei repertori di Zona.

Per gli edifici in linea lungo le strade principali, la distanza dalla strada può essere annullata; può altresì essere ridotta per necessità di allineamento con i fabbricati esistenti sempre che la Zona non ricada all'esterno del centro abitato definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del Codice della strada.

c) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati.

Il fabbricato potrà sorgere sul confine di proprietà solo nel caso questo corrisponda al ciglio stradale o a quello delle aree pubbliche destinate a spazi-piazza e percorsi ciclo pedonali.

In caso di aderenza è ammessa la sopraelevazione nel rispetto del limite inderogabile, previsto dal Codice Civile, di 3 m tra fabbricati con pareti cieche e che si fronteggiano per meno di 12 m.

d) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato.

#### (6°) Ristrutturazione Urbanistica

Al fine di permettere un migliore utilizzo delle aree individuate negli elaborati grafici del PI soggette a Ristrutturazione Urbanistica mediante interventi atti a riqualificare il sito interessato e/o che attengono una significativa trasformazione dell'edificio esistente, valgono le indicazioni riportate nel relativo Repertorio di Zona.

#### (7°) Disposizioni particolari

All'interno delle Z.T.O. B sono specificatamente individuate le aree appartenenti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare completamente edificate.

Per esse vigono gli obblighi riportati negli atti sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza delle convenzioni relative alle urbanizzazioni, entrano in vigore le Norme tecniche di attuazione della Zona B.



## **ART.10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -**

- (1°) Sono le parti di territorio nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie coperta e di densità territoriale di cui alla precedente Zona Territoriale Omogenea B.
- (2°) Modalità di attuazione e interventi ammessi

In queste zone territoriali omogenee gli interventi si attuano sia in modo diretto sia in modo indiretto attraverso strumentazioni attuative.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee C1, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione come specificati nei repertori e nelle planimetrie di Piano nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purché non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco.

L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori.

Per le volumetrie puntuali assegnate, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purchè sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area.

(3°) Usi ammessi

Le Z.T.O. C1 dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività commerciali:
  - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
  - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
  - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;
- 4) attività ricettive;
- 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;

- 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 11) parcheggi interrati.

Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. C1, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

(4°) Tipologie ammesse

In linea generale le tipologie ammesse nelle Z.T.O. di tipo C1 sono:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte
- in linea
- blocco

In particolare, si individuano i tipi edilizi di progetto in base alla volumetria del lotto, secondo i seguenti valori:

- fino a 600 mc: uni e bifamiliare;
- da 601 a 1.200 mc.: uni, bifamiliari, schiera, a corte; -
- oltre 1.200 mc.: tutte le tipologie sopra indicate.

(5°) Parametri edilizi

L'edificazione nelle Zone Territoriali Omogenee C1 avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *altezza massima*: **mt. 10,00** salvo quanto riportato nei repertori di Zona;
- b) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 5,00, salva diversa indicazione riportata nel repertorio di Zona;
- c) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di

asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

Il fabbricato potrà sorgere sul confine di proprietà solo nel caso questo corrisponda al ciglio stradale o a quello delle aree pubbliche destinate a spazi-piazza e percorsi ciclo pedonali.

d) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato;

(6°) Ristrutturazione Urbanistica

Al fine di permettere un migliore utilizzo delle aree individuate negli elaborati grafici del PI. soggette a Ristrutturazione Urbanistica mediante interventi atti a riqualificare il sito interessato e/o che attengono una significativa trasformazione dell'edificio esistente, valgono le indicazioni riportate nel relativo Repertorio di Zona.

(7°) Disposizioni particolari

All'interno delle Z.T.O. C1 sono specificatamente individuate le aree appartenenti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare completamente edificate.

Per esse vigono gli obblighi riportati negli atti sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza delle convenzioni relative alle urbanizzazioni, entrano in vigore le Norme tecniche di attuazione della Zona C1.

## **ART. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.b INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

(1°) Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio che il piano indica in espansione.

(2°) Modalità di attuazione.

All'interno di queste Zone Territoriali Omogenee l'intervento si attua mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica.

(3°) Usi ammessi

Nelle Z.T.O. D1.b sono ammessi i seguenti usi:

- 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle attività;
- 2) uffici e laboratori funzionali all'attività;
- 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...);
- 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...);
- 5) spazi per esposizione, mostre;
- 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 16;
- 7) autoparco con strutture collegate;
- 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 7°;
- 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175;
- 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività.

(4°) Parametri edilizi ed urbanistici

All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano
- distanza dalla strada : mt. 10,00
- distanza dai confini : mt. 5,00
- distanza tra fabbricati : mt. 10,00
- altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale.

Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards:

- 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria;
- 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria.

(5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...).

La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400.

(6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi:

- per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza;
- per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria.

(7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali:

a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;

b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);

c- altre attività come indicate all'art. 5, comma 5 del Regolamento Edilizio Comunale e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche.

(8°) Gli interventi devono comunque risultare compatibili con il contesto ambientale.

## ART. 22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.b COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE

(1°) Sono le parti del territorio che riguardano attività commerciali e direzionali che il piano indica in espansione.

(2°) Modalità di attuazione

All'interno di queste zone territoriali omogenee l'intervento si attua mediante strumenti urbanistici di iniziativa privata.

(3°) Usi ammessi

In tali zone sono ammessi:

1) attività commerciali:

a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;

b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);

c- altre attività come indicate all'art. **all'art. 5, comma 5** del Regolamento Edilizio **Comunale** e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;

2) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari alle attività;

3) residenza, nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 15.

(4°) Parametri edilizi e urbanistici

All'interno delle Z.T.O. D2.b, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- superficie coperta: massimo 60% della superficie fondiaria di pertinenza;



- distanza dalla strada: mt. 10,00;
- distanza dai confini: mt. 5,00;
- distanza tra fabbricati: mt. 5,00;
- altezza massima fabbricati: mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici e comunque compatibili con il contesto ambientale.

(5°) Nelle Z.T.O. D2.b la superficie da destinare a servizi è pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

Detta superficie deve essere destinata per almeno il 20% a verde e per almeno il 50% a parcheggio alberato con superfici drenanti.

Vanno inoltre reperite aree a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione nel caso sia prevista la residenza.

I parcheggi pubblici indicati nella cartografia di piano concorrono alla definizione della superficie da destinare allo standard.

(6°) Per gli insediamenti commerciali il rapporto relativo ai parcheggi, può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

(7°) Per gli edifici esistenti all'interno delle Z. T.O. D2.b sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di restauro, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e di ampliamento fino al 20%.

## ART. 34 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### 1. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la stabilità e il decoro mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il risanamento conservativo, è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici.

Tali interventi nel loro insieme comprendono:

1. il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
2. la rimessa in luce e il ripristino degli elementi figurativi;
3. la rimessa in luce ed il riuso funzionale di elementi architettonici latenti o in disuso;
4. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
5. la ricostruzione delle parti di edificio crollate o demolite con modalità filologiche;
6. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
7. le aperture per illuminazione a filo falda della copertura, purché prospettino su spazi interni.

Sono eccezionalmente consentite partizioni interne purché gli elementi di connotazione tipologica e strutturale rimangano identificabili.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari o simili e di tecniche specifiche di conservazione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

L'intervento di restauro o di risanamento conservativo è da ritenersi esteso agli spazi ed ai manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionale esterni - pertinenze, corti, giardini, orti, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai.

## 2. RIPRISTINO TIPOLOGICO:

Si intendono gli interventi su edifici fatiscenti, parzialmente demoliti o trasformati, volti al recupero e/o al ripristino dell'organizzazione tipologica originaria individuabile in altri edifici dello stesso periodo e della stessa area culturale ovvero mediante adeguata analisi storica.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni dell'edificio e dei rapporti fra questo e altri edifici preesistenti nonché con le aree scoperte quali corti, giardini o altri manufatti;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio

Sono inoltre consentiti:

- nel caso di murature cieche o con forature episodiche, proposte architettoniche di nuove forature tali da non compromettere il sostanziale valore di "pieno" della muratura;
- aperture per illuminazione a filo falda della copertura purché prospettino su spazi interni;
- collegamenti verticali nelle parti di edificio destinate ad usi diversi da quello residenziale, ballatoi interni, soppalchi, che non alterino i caratteri formali dell'edificio;
- la chiusura dei portici con serramenti vetrati che ne mantengano inalterate le caratteristiche formali;

- l'allargamento o l'apertura di nuovi fori interni su elementi strutturali principali purché la composizione tipologica rimanga leggibile.

Sono consentite partizioni interne compatibili con l'organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali compatibili.

### 3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la demolizione e la ricostruzione all'interno della sagoma limite dell'originario organismo edilizio, fatto salvo il rispetto di specifiche prescrizioni in materia di igiene e sicurezza o di ordinanza sindacale;
- la demolizione e successiva ricostruzione con accorpamento all'edificio principale dei volumi pertinenziali esistenti nel lotto e adibiti a servizi dell'abitazione quali garages, etc., o al servizio dell'attività produttiva, nel rispetto delle distanze dai confini, strade e fabbricati;
- il frazionamento in più unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso con opere di tutto o di parte dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumento di volume e di altezza massima.

Nel caso di edifici con grado di protezione assegnato, sono esclusi gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, salvo per quanto riguarda i volumi pertinenziali esistenti all'interno del lotto per i quali è ammessa la ricostruzione in accorpamento all'edificio principale.

In questo caso, tale ricostruzione dovrà essere realizzata su spazi non prospicienti la viabilità pubblica e dovrà comunque permettere una chiara lettura dell'organismo edilizio per il quale si intende esercitare la tutela.

Nel caso di edifici soggetti a ristrutturazione con grado di protezione assegnato, sono altresì ammessi:

- modifica degli orizzontamenti e della struttura della copertura, anche mediante cordolo di sottotetto; in quest'ultimo caso saranno ammesse variazioni alla quota di imposta della copertura fino a 30 cm;
- ridisegno dei prospetti e forature delle murature d'ambito cieche, tali da non compromettere il sostanziale valore di "pieno" della muratura;
- aperture per illuminazione a filo falda della copertura purché prospettino su spazi interni;
- è ammesso l'ampliamento dell'edificio in misura pari al 20% del volume esistente con un massimo di 200 mc.

Nel caso siano presenti sul lotto di pertinenza dell'edificio volumi accessori-pertinenziali come definiti al precedente comma, l'ampliamento dovrà prevedere anche l'accorpamento dei predetti volumi nei modi indicati ai punti precedenti.

Vanno comunque salvaguardati i particolari elementi di finitura e decorativi.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari o simili tipici della tradizione edilizia locale.

#### 4. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

Si intendono gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 5. ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO CON AUMENTO DI VOLUME

*Comma stralciato*

## 6. MANUTENZIONE ORDINARIA:

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico sanitari esistenti purché non comportino modifiche di tipo distributivo. Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Quando gli interventi riguardano la sostituzione dei pavimenti interni non ci deve essere variazione dell'altezza interna del locale rispetto a quella precedentemente legittimata anche con concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 (condono edilizio).

Sulla base della sopra riportata definizione, rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, di singoli elementi dell'edificio sia interni che esterni (intonaci, pavimenti, infissi interni ed esterni, impianti, coperture senza interessare la struttura principale o secondaria, ecc.);
- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
- tinteggiature esterne, nei casi di mantenimento del colore preesistente ovvero nei casi in cui si provveda ad uniformare la tinteggiatura ad uno dei colori esistenti;
- riparazione di recinzioni;
- costruzione di caminetti o arredi fissi all'interno dell'edificio con modesti interventi in muratura. Nel caso l'intervento comporti la realizzazione anche della canna fumaria, l'intervento è da ritenersi di manutenzione straordinaria.

Per gli edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione atte ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici, sempre che non aumentino il volume o la superficie coperta degli edifici esistenti.

Per gli edifici con grado di protezione, la manutenzione ordinaria è consentita entro i limiti ammessi dal tipo di intervento assegnato.

#### 7. MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, parti anche strutturali degli edifici e di recinzione nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e quelle atte a limitare la dispersione termica degli edifici, sempre che non aumentino la superficie di calpestio delle singole unità immobiliari; non è comunque ammesso il cambio della destinazione d'uso delle unità immobiliari stesse e il loro frazionamento.

Sulla base della sopra citata definizione, a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria:

- gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
- gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture;
- la demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche al numero degli alloggi;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre;
- l'installazione di motocondensanti, condizionatori e antenne televisive a pettine o paraboliche sulle facciate di edifici che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico.

Per edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici costituiscono interventi di straordinaria manutenzione le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alla normativa vigente per gli impianti tecnologici e per la sicurezza e l'igiene del lavoro.

Con riferimento alle aree scoperte sono di manutenzione straordinaria gli interventi di collocazione di modesti elementi di arredo quali:

- barbeque;
- pergolati;
- gazebo;
- cassette in legno da giardino di superficie non superiore a 9 mq;
- rivestimenti esterni non usuali (marmi, ecc...);

I predetti manufatti dovranno essere posizionati sul versante del lotto opposto alla strada con una distanza minima da questa di 3.00 m e rispettare le distanze dai confini di 0.50 m, se la loro altezza non supera 2.50 m, ovvero di 1.50 m se la loro altezza supera 2.50 m.

Per predetti interventi non è indispensabile la firma di un professionista sugli elaborati di progetto.

Per gli edifici con grado di protezione, la manutenzione straordinaria è consentita entro i limiti ammessi dal tipo di intervento assegnato.

#### 8. DEMOLIZIONE:

Si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti.

#### 9. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE:

Si intendono gli interventi volti a demolire un organismo edilizio esistente, ed alla costruzione di un nuovo organismo di pari volume, anche su sedime diverso dal preesistente, nel rispetto delle Df, Dc, Ds della Zona all'interno della quale si trova l'edificio.

In tutte le ZTO, qualora in base a concessioni edilizie o permessi di costruire rilasciati per demolizione e ricostruzione sia stata eseguita la sola demolizione durante il periodo di validità della concessione o del permesso stessi, è possibile chiedere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il ripristino della volumetria demolita o la realizzazione della parte non attuata in conformità alle specifiche disposizioni di ZTO.



10. NUOVA EDIFICAZIONE:

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di una nuova costruzione, di opere costituenti pertinenze o di un nuovo manufatto sia fuori che entro terra.

11. AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE

Per ampliamento si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente.

Per sopraelevazione si intende l'ampliamento, in senso verticale, della sagoma in pianta dell'edificio esistente. La sopraelevazione deve rispettare le norme di zona, escluse le distanze dai confini, ferme restando le distanze tra fabbricati.

12. RECUPERO DEGLI EDIFICI IDENTIFICATI EX ART. 10 L.R. 24/85

Il recupero degli edifici (Schede B con grado 12) si attua in base alle disposizioni di cui all'art. 4 del **Prontuario per la qualità e la mitigazione (Variante n. 3 al PI)**