

Questo “ambito” di intervento è destinato alla salvaguardia, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-ambientali della parte più antica della struttura urbana; esso assume la valenza di “zona territoriale omogenea A” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali ed architettonici, in tutto il perimetro del centro storico è prescritto l’uso di materiali tradizionali ed in particolare di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco.

Non è ammesso in tutto il perimetro del centro storico l’uso di rivestimenti in marmo o mattonelle, granigliati ed intonaci plastici (solo in casi particolari potrà essere ammesso l’uso di intonaci plastici (solo in casi particolari potrà essere ammesso l’uso di intonaci plastici del tipo speciale simile all’intonaco rustico), l’uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l’uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

In tutto “l’ambito” è ammessa la destinazione d’uso dei fabbricati nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 20 delle presenti norme.

Nei diversi “sottoambiti” di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### A.1 restauro e risanamento edilizio

In questo “sottoambito” sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente se ricompresi nelle categorie di intervento di cui al punto “a” (manutenzione ordinaria), al punto “b” (manutenzione straordinaria), al punto “c” (restauro conservativo) ed al punto “d” (risanamento igienico ed edilizio) del primo comma dell’art. 30 della L.R. 18/83; per gli edifici che nella Tavola 4° sono contrassegnati da un asterisco sono invece consentiti solo gli interventi di cui ai punti “a”, “b” e “c” del primo comma dell’art. 30 della L.R. 18/83.

#### A.2 ristrutturazione edilizia

In questo “sottoambito”, oltre agli interventi di cui al “sottoambito” precedente, sono consentiti anche gli interventi di cui al punto “e” (ristrutturazione edilizia) del primo comma dell’art. 30 della L.R. 18/83 (così come modificato dalla L.R. 70/95), con eventuale aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utili stessa, ma senza la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici, né di aumentarne il volume.

#### A.3 ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

In questo “sottoambito”, oltre agli interventi di cui ai “sottoambiti” precedenti, nella fattispecie della “ristrutturazione edilizia” è ricompresa anche la possibilità di aumento volumetrico, in ampliamento e/o in sopraelevazione, nei limiti delle sagome e dei profili indicati nelle Tavole 4°, 4b e 4c del presente P.R.E.; preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie dovrà essere verificato il rispetto

delle disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

A.4 sostituzione edilizia

In questo “sottoambito”, oltre agli interventi di cui ai “sottoambiti” precedenti, è anche consentita la “sostituzione edilizia” (ovvero alla demolizione e ricostruzione dell’edificio) e/o la nuova costruzione, comunque entro le sagome ed i profili indicati nelle Tavole 4a, 4b e 4c del presente P.R.E.

A.5 giardini con autorimesse

In questo “sottoambito” di intervento del centro storico, al fine di definire formalmente l’area ricompresa tra il prospetto posteriore degli edifici posti lungo l’asse centrale e la circonvallazione di recente costruzione, è consentita la costruzione di volumi da destinare ad autorimesse o ad altre funzioni non residenziali con un rapporto di copertura del 50% ed un’altezza massima di ml. 2,50; questi volumi possono essere posti sul ciglio stradale o all’interno del lotto, ma comunque ogni singolo intervento dovrà necessariamente prevedere la completa definizione del fronte stradale, anche eventualmente attraverso la costruzione di un muro di cinta secondo le modalità e le indicazioni formali della Tavola 4d del presente P.R.E.

Art. 23 Completamento della struttura urbana

Questo “ambito” di intervento è destinato al completamento della struttura urbana ed assume la valenza di “zona territoriale omogenea B” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

In tutto “l’ambito” è ammessa la destinazione d’uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 20 delle presenti norme.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all’altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l’edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all’interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d’uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 29 delle presenti norme.

All’interno del presente “ambito” di intervento, le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml. 1,50 dal confine del lotto su strada.

Nei diversi “sottoambiti” di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

B.1. struttura urbana centrale di recente formazione

In questo “sottoambito” si interviene direttamente nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità per almeno cento metri (anche in deroga al distacco minimo dal ciglio stradale), applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme);

- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| - SM (superficie fondiaria massima di intervento) | mq.   | 1.000 |
| - If (indice di fabbricabilità fondiaria)         | mc/mq | 1,5   |

- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	3
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### B.2 frangia urbana

In questo “sottoambito” si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- SM (superficie fondiaria massima di intervento)	mq	1.250
- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	1,2
- Ic (indice di copertura)	%	60
- Io (indice di occupazione)	%	70
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	3
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### B.3 nucleo abitato

In questo “sottoambito” si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art.10 delle presenti norme):

- SM (superficie fondiaria massima di intervento)	mq	1.500
- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	1,0
- Ic (indice di copertura)	%	50
- Io (indice di occupazione)	%	60
- H (altezza massima)	ml	7,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### Art. 24 Espansione della struttura urbana

Questo “ambito” di intervento è destinato all’espansione della struttura urbana ed assume la valenza di “zona territoriale omogenea C” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

In tutto “l’ambito” è ammessa la destinazione d’uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 20 delle presenti norme.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all’altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; non è consentita l’edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all’interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d’uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 29 delle presenti norme.

All’interno del presente “ambito” di intervento, le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml. 1,50 dal confine del lotto strada.

Nell'unico "sottoambito" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### C.1 insediamenti residenziali di nuovo impianto

In questo "sottoambito" si interviene mediante preventiva formazione obbligatoria del "comparto" ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 così come modificato dall'art. 18 della L.R. 70/95; i "comparti" di intervento unitario sono indicati graficamente nelle tavole di piano, come pure l'estensione dei singoli edificabili e l'area di possibile localizzazione dei fabbricati; nel rispetto di dette indicazioni grafiche, si interviene applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	1,0
- Ic (indice di copertura)	%	50
- Io (indice di occupazione)	%	60
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	3
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### Art. 25 Attività produttiva

Questo "ambito" di intervento è destinato al mantenimento, allo sviluppo ed alla nuova localizzazione di edifici ed impianti per lo svolgimento di attività produttive ed assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Ogni progetto d'intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 29 delle presenti norme; per gli interventi di tipo commerciale dovranno essere garantiti gli standard di cui al "punto 2" dell'art. 5 del D.M. 1444/68

Ogni intervento potrà prevedere l'utilizzo a fini residenziali delle quantità edificabili ammesse (da destinare all'alloggio del proprietario o del custode dell'impianto) in misura non superiore al 30% della superficie edificabile (Se) totale ammessa, solo se strettamente connesso con l'attività produttiva e comunque in misura non superiore a mq. 1250 per singola unità produttiva.

All'interno del presente "ambito" di intervento, le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml. 1,50 dal confine del lotto su strada.

Nei diversi "sottoambiti" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### D.1 attività piccolo-industriali, artigianali e commerciali esistenti

In questo "sottoambito" si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	1,0
--	-------	-----

- Ic (indice di copertura)	%	60
- Io (indice di occupazione)	%	70
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5

#### D.2 attività piccolo-industriali artigianali e commerciali di previsione

In questo “sottoambito” si interviene con le modalità di cui all’art. 27 della Legge 865/71 applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,8
- Ic (indice di copertura)	%	40
- Io (indice di occupazione)	%	50
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### D.3 attività artigianali di servizio

In questo “sottoambito” si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,8
- Ic (indice di copertura)	%	40
- Io (indice di occupazione)	%	50
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

### Art. 26 Attività agricola

Questo “ambito” di intervento è destinato allo svolgimento dell’attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all’uso agricolo del suolo; esso assume la valenza di “zona territoriale omogenea E” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68.

In questo “ambito” sono ammesse destinazioni d’uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo) e destinazioni produttive e di servizio relative all’attività agricola nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della L.R. 18/83 (nel testo vigente); nel caso di interventi di cui al secondo comma dell’art. 70 della L.R. 18/83, la superficie minima del fondo su cui deve essere localizzato l’edificio è di mq. 1.000.

Nelle tavole di piano sono indicati con apposita simbologia gli edifici ricompresi in questo “ambito” di intervento sui quali, per le particolari caratteristiche architettoniche, sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti “a”, “b” e “c” del primo comma dell’art. 30 della L.R. 18/83.

Nei diversi “sottoambiti” di intervento si interviene in coerenza con le seguenti

modalità e prescrizioni.

#### E.1 agricola normale

In questo “sottoambito” si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,03
- H (altezza massima)	ml	7,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	20
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### E.2 agricola con rispetto ambientale

In questo “sottoambito” si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici del “sottoambito” destinato alla attività “agricola normale”, ma gli interventi devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio; i nuovi interventi edilizi devono essere quindi supportati da idonea documentazione tecnica comprovante il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale e paesaggistico (studio di impatto ambientale e paesaggistico).

#### E.3 turismo rurale

In questo “sottoambito”, fermo restando il carattere agricolo della zona, è possibile intervenire per il recupero di vecchie costruzioni e per la realizzazione di nuove costruzioni ed impianti destinati all’agriturismo ed al turismo rurale, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Sm (superficie fondiaria minima di intervento)	mq	1.600
- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,5
- H (altezza massima)	ml	7,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	20
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

#### E.4 attrezzature per il turismo rurale

In questo “sottoambito”, fermo restando il carattere agricolo della zona, è possibile localizzare attrezzature ed impianti complementari al turismo rurale (campeggi, maneggi, percorsi attrezzati, campetti da gioco, ecc.), applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,05
- H (altezza massima)	ml	6,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	20
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

L’altezza massima degli edifici produttivi realizzabili nel solo sottoambito destinato alla attività agricola normale (E.1), ai sensi del disposto dell’art. 72 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), è pari a ml. 12,00.

Nei sottoambiti E.2, E.3 ed E.4, rispettivamente destinati alla attività agricola con rispetto ambientale, alla attività di turismo rurale ed alle attrezzature per il turismo rurale, non è consentita la realizzazione di edifici produttivi ai sensi del disposto dell'art. 72 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

#### Art. 27

##### Sistema dei servizi

Questo "ambito" di intervento è destinato al mantenimento ed alla nuova localizzazione dei servizi di tipo urbano e territoriale ed assume la valenza di "zona territoriale omogenea F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Le aree ricomprese nel presente ambito di intervento sono comunque vincolate a verde indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi di cui al presente articolo, che saranno successivamente localizzati, con delibera di Consiglio Comunale, in base alle esigenze di programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale.

Nei diversi "sottoambiti" di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

##### F.1. servizi per il soddisfacimento degli standard

In questo "sottoambito", destinato agli standard di cui al D.I. 1444/68, è ammessa la realizzazione di attrezzature scolastiche (AS), attrezzature di interesse comune (IC), attrezzature sportive e parchi urbani (VA) e parcheggi pubblici (P), applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,5
- Ic (indice di copertura)	%	60
- Io (indice di occupazione)	%	70
- H (altezza massima)	ml	7,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

##### F.2 servizi ed impianti di interesse generale

In questo "sottoambito" è consentita la realizzazione di interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature di servizio e/o tecnologiche di interesse generale, comprese o meno in quelle contemplate dal D.I. 1444/68, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,5
- Ic (indice di copertura)	%	60
- Io (indice di occupazione)	%	70
- H (altezza massima)	ml	10,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	3
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

##### F.3 area per manifestazioni fieristiche

In questo “sottoambito” è consentita la sola realizzazione di strutture, attrezzature ed impianti destinati allo svolgimento di fiere e mercati, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 10 delle presenti norme):

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq	0,1
- Ic (indice di copertura)	%	60
- Io (indice di occupazione)	%	70
- H (altezza massima)	ml	7,5
- p (numero dei piani fuori terra)	n	2
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml	5
- dc (distacco minimo dal confine)	ml	5
- df (distacco minimo tra fabbricati)	ml	10

## Art. 28 Fasce di salvaguardia e di rispetto

Questo “ambito” di intervento è destinato alla salvaguardia delle zone ad alto pregio paesaggistico-ambientale ed alle fasce di rispetto da prevedere a margine di strade, corsi d’acqua ed attrezzature particolari.

Nei diversi “sottoambiti” di intervento si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

### G.1 verde privato

In questo “sottoambito”, fatta salva la proprietà e pertinenza privata, è vietato qualsiasi intervento destinato a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi e del patrimonio arboreo; è consentita altresì l’attività agricola ad uso domestico, la coltivazione degli orti, l’attrezzatura a giardino privato, nonché la realizzazione di piccole strutture per la rimessa di attrezzi e/o per servizi accessori da autorizzare a tantum in misura massima di mq. 30 di superficie edificabile, mc. 75 di volume e ml. 2,40 di altezza.

### G.2 verde di rispetto paesaggistico

In questo “sottoambito”, destinato alla salvaguardia paesaggistica del centro storico, degli antichi mulini, dell’edilizia rurale di pregio e delle testimonianze storico – archeologiche presenti sul territorio, fatta salva la proprietà e pertinenza privata, è vietato qualsiasi nuovo intervento edilizio; i terreni ricadenti in questo “ sottoambito” possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi da localizzare nel “sottoambito” destinato alla attività “agricola normale”, se rinvenibili le condizioni di cui alla L.R. 18/83.

### G.3 fascia di rispetto dei corsi e specchi d’acqua

In questo “sottoambito” è ammessa la sola realizzazione di opere per la sistemazione idrogeologica degli alvei fluviali e per la regimentazione dei corsi d’acqua, nonché di impianti e di attrezzature per lo svolgimento di attività sportive e ricreative connesse alla fruizione del corso d’acqua stesso.

### G.4 fascia di rispetto delle infrastrutture

In questo “sottoambito”, destinato al mantenimento ed all’ampliamento delle infrastrutture stradali, è vietata di norma l’edificazione, ma sono consentiti la costruzione a titolo precario di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione;



G.5 fascia di rispetto cimiteriale

In questo “sottoambito”, è inibito qualsiasi intervento edilizio ai sensi della legislazione vigente in materia; i terreni ricadenti in questo “sottoambito” possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi da localizzare nel “sottoambito” destinato alla attività “agricola normale”, se rinvenibili le condizioni di cui alla L.R. 18/83.

G.6 tratturo

In questo “sottoambito”, costituito dal vecchio tratturo, è inibito qualsiasi intervento edilizio ai sensi della specifica legislazione vigente in materia; l’uso dei terreni tratturali può essere regolato da un eventuale “piano quadro” da redigere ai sensi della suddetta legislazione specifica in vigore.

### Disposizioni specifiche connesse alla pericolosità geologica

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa tecnica per i diversi “ambiti” e “sottoambiti” di intervento, l’edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni.

In particolare, nelle zone del territorio soggette a vincolo idrogeologico, cartografate nella Tavola 2c del piano, le istanze per la richiesta della concessione ad edificare devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell’intervento, da uno studio geologico specifico che consideri la stabilità dell’intero versante sul quale l’opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrologica generale.