

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, *(intendendosi gli esercizi di vicinato ex art. 7 del D.Lgs. 114/98, nonché di cui all'art. 8 D.Lgs. stesso, fino a 1500 mq di superficie di vendita come definita all'art. 40 delle presenti N.T.A.) (2)*, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Sono ammesse nelle zone residenziali l'insediamento di attività produttive a condizione che:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la S.n.p. minore di 251 mq, con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
- c) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e adeguamento igienico-sanitario. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G. è ammesso l'ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. Per gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data di adozione della presente V.P.R.G., è ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p., in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi 4 e 5, si applicano all'intero edificio isolato che costituisce singola abitazione, e ad ogni singola abitazione divisa da cielo a terra, costituente un edificio a schiera o altro edificio riconducibile a questa tipologia, ***ovvero per tutte le altre tipologie che presentino alla data di adozione della presente variante non più di tre unità (2)***. Nel caso di edificio non residenziale: se produttivo dovrà rispettare anche i limiti di cui al precedente comma 3, se terziario dovrà rispettare anche i limiti di cui al comma 2 del precedente art. 29.

7. Nei "lotti liberi non edificati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione

(2) Variante parziale al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27.06.2006, avente ad oggetto: "Variante parziale al PRG ai sensi comma 4° lett. L) art. 50 L.R. 61/85. Modifiche e integrazioni su vari articoli di Norme Tecniche di Attuazione. Controdeduzioni sulle osservazioni ed approvazione", in vigore dal 02.08.2006.

ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione nei limiti e con le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 3 del precedente art. 10.

8. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 7, nonché delle aree comprese nei perimetri dei Comparti obbligatori e dei Progetti-norma, valgono i parametri contenuti nelle classi **2, 3,(3)** 4 dell'Allegato 2 N.T.A. "Abaco dei tipi edilizi": **case isolate, case a schiera,(3) condomini**, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria e con le precisazioni di cui ai commi successivi. **Per l'applicazione della disciplina sui parcheggi di cui all'art. 35, si dovrà fare riferimento alla specifica tipologia edilizia in progetto.(1)**

9. I lotti con o senza edifici esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,5 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,5 mq/mq.

10. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00.

11. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero e l'ampliamento massimo del 15% del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,7 mq/mq.

12. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

13. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 11 e 12.

(1) Variante parziale al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18.04.2005, avente ad oggetto: "**Variante parziale al PRG ai sensi comma 4° lett. L) art. 50 L.R. 61/85. Modifiche e integrazioni su vari articoli di N.T.A. e R.E.. Controdeduzioni sulle osservazioni ed approvazione**", in vigore dal 21.05.2005.

(3) Variante parziale al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 10.08.2006, avente ad oggetto: "**Variante parziale al PRG ai sensi comma 4° lettere G) e L) art. 50 L.R. 61/85. Modifiche alle previsioni viarie e integrazioni ad articoli delle N.T.A. Controdeduzioni sulle osservazioni ed approvazione**", in vigore dal 04.10.2006.