

COMUNE DIBROGLIANO (VI)



**VARIANTE PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO DI  
BROGLIANO, DELLA FRAZIONE DI QUARGNENTA E  
DELLE CONTRADE COSTA, DEL POZZO, FINOTTI,  
GRIGOLATI, POZZA, RIGON E ZINI**

ai sensi dell'art. 20, della L.R.V n. 11/04 e s.m.

*Testo coordinato*

*(con le modifiche in colore celeste)*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MARZO 2016

PROGETTISTI: Ing. Mario Garbino, Ing. Lorena Lazzarotto



# **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art. 1 -LIMITI DEL PIANO DI RECUPERO**

Tutto il territorio compreso nel perimetro individuato nella tav. P.2-N del Piano di Recupero è soggetto alle prescrizioni specificate negli elaborati costituenti il Piano di Recupero (P.d.R.), ed alle presenti norme.

## **Art. 2- ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

2.1) Sono elaborati della presente variante generale:

– TAVOLA DI RILIEVO:

- Tav. A.9-rilievo generale del territorio e grado di conservazione degli edifici

– TAVOLA DI PROGETTO:

- Tav. P.2-N- tavola degli interventi ammessi

– RELAZIONE TECNICA GENERALE

2.2) Sono confermati gli elaborati realizzati per la stesura originaria del P.d.R. per quanto non in contrasto con le seguenti disposizioni.

## **Art. 3- VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente P.d.R. dovrà essere attuato entro 10 anni dalla data di approvazione, ai sensi dell'art. 20 comma 9 della L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004. L'approvazione del P.d.R. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

# TITOLO 11°- PRESCRIZIONI DEL PIANO DI RECUPERO

## CAPO I°- PARAMETRI URBANISTICI

### Art. 4- DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente P.d.R. e delle sue Norme di Attuazione valgono le seguenti definizioni:

a) Tipologia:

E' la caratteristica architettonica di ciascuna unità edilizia, e deriva da un particolare assetto dello schema distributivo, e dei rapporti tra questo e l'involucro esterno

b) Schema distributivo:

Rappresenta il sistema di relazioni tra gli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non di ciascuna unità edilizia.

c) Impianto volumetrico:

E' dato dalla conformazione esterna di ciascuna unità edilizia, individuata dalle sue dimensioni in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni e agli altri edifici.

d) Involucro esterno:

E' costituito dalle parti dell'edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, androni, logge, scale esterne, coperture, ecc..

e) Unità edilizia:

Rappresenta l'elemento non ulteriormente suddivisibile dell'edificio, che presenta una tipologia edilizia (e quindi un rapporto fra schema distributivo, impianto volumetrico ad involucro esterno) ben definita; come dimensione minima può essere costituita da un solo alloggio, ma può anche essere aggregata ad altre unità edilizie per formare un edificio.

f) Edificio:

Rappresenta l'elemento base del tessuto urbanistico, caratterizzato dalla presenza di un impianto volumetrico ed un involucro esterno unitario: può comprendere una o più unità edilizie.

g) Area di pertinenza per nuovi interventi:

Nelle tavole del P.d.R., per alcune zone sono indicate con apposita simbologia, le aree di pertinenza dei nuovi interventi edilizi; esse rappresentano la superficie fondiaria, sulla quale viene applicato l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle norme del P.d.R.

h) Ambito di edificazione:

Nelle tavole del P.d.R., per alcune zone, sono indicate con apposita simbologia le aree all'interno delle quali devono essere collocate le nuove costruzioni; la superficie coperta del fabbricato, come definita dal successivo art.6, deve essere compresa nel perimetro dell'ambito di edificazione.

## Art. 5- INDICI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiaria, si applicano in caso di I.E.D.. Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile e il volume.

1. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.d.R. si attua a mezzo di I.U.P., comprensive delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.d.R. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.D.R. si attua a mezzo di I.E.D., comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.D.R. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

3. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie di territorio che può essere coperta con l'edificazione.

4. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie di ogni singolo fondo (lotto) che può essere coperta con l'edificazione.

5. Indice di edificabilità territoriale (It)

Per indice di edificabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc./mq, costruibile con riferimento alla superficie territoriale esaminata.

6. Indice di edificabilità fondiaria (If)

Per indice di edificabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc./mq, costruibile con riferimento ad ogni singolo fondo (lotto).

## Art. 6- INDICI EDILIZI

### 1. Superficie utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto di murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- Cucina, soggiorno e camera;
- Taverna, studio ecc;

### 2. Superficie accessoria (Snr)

Per superficie accessoria deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani, entro e fuori terra, misurate al netto di murature interne e perimetrali ed adibite a locali accessori.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml 2.40;
- i corpi a sbalzo chiusi, portici, logge ecc.

### 3. Superficie coperta (Se)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di cm 50 misurato dal piano campagna rispetto la punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi o sporgenza fino a ml 1.50, gli sporti di copertura per la parte di sbalzo inferiore a ml 1.50 e le scale aperte, larghe fino a ml 1.50.

### 4. Altezza del fabbricato (H)

E' l'altezza del paramento esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno inteso il livello del suolo naturale e l'intradosso del solaio di copertura, esclusi i timpani. Nel caso di sbancamento il livello del suolo naturale va inteso come il livello della sistemazione finale all'esterno della sagoma dell'edificio esclusa solamente la rampa di accesso all'interrato. Sono fatte salve le concessioni edilizie precedentemente rilasciate.

### 5. Volume del fabbricato (V)

Ai fini del calcolo del volume si considera il solido compreso tra la quota minima e la quota massima così definite:

QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Recupero o dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Nel caso di sbancamento il livello del suolo naturale va inteso come il livello della sistemazione finale all'esterno della sagoma dell'edificio esclusa solamente la rampa di accesso all'interrato.

QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

6. Distanza delle strade (Ds)

È la distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il confine stradale inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7. Distanza dei fabbricati (Df)

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale.

8. Distanza dei confini (Dc)

È la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.

## **CAPO II° - DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Nell'ambito delle zone soggette a P.d.R. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso particolari:
- residenza e relativi accessori;
  - servizi sociali di proprietà pubblica
  - negozi e pubblici esercizi;
  - uffici professionali e commerciali;
  - strutture terziarie (uffici in genere);
  - attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato;
  - attrezzature sanitarie (ambulatori medici o veterinari per piccoli animali, case di riposo);
  - autorimesse pubbliche e private;
  - attività pubbliche e di servizio ai cittadini;
  - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose
  - ristoranti, bar, locali di divertimento
  - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 300 mq

### **Art. 8- AREE A PARCHEGGIO**

Sono individuate nella tavola 7P-N le aree a parcheggio pubblico. Tali superfici dovranno essere realizzate dai singoli proprietari in concomitanza con l'attuazione edilizia del PdR nel rispettivo lotto che ospita l'indicazione di edificabilità e l'ubicazione del parcheggio.

### **Art. 9 -ZONE PER LA VIABILITA'**

Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole di P.d.R. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.d.R..

Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 3 di larghezza su ambo i lati della strada (fascia di rispetto stradale) senza che ciò comporti variante al P.d.R.

Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, accessi, aree di manovra, impianti di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodi gasdotti, ecc.), aree di parcheggio.

### **Art. 10-VIABILITA' DI PROGETTO**

Nella tavola 7P-N viene indicata la previsione di allargamento stradale con valore indicativo: la progettazione puntuale dell'allargamento stradale potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.d.R.

L'impegno alla realizzazione di tale viabilità costituisce presupposto per il rilascio del permesso di costruire delle volumetrie previste dal PdR nell'area corrispondente. Per la realizzazione di tale

opere non è prevista facoltà di scomputo. I lavori dovranno essere compiuti nell'arco di validità del provvedimento che autorizza la realizzazione degli edifici.

## **Art. II- PARCHEGGI PRIVATI**

1. Oltre alla dotazione di spazi pubblici, per tutte le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, cambio della destinazione d'uso e gli ampliamenti di volumetria superiore a mc.250, oltre a quanto previsto dalla L.122/89 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere reperiti posti auto aperti al pubblico nelle seguenti misure:
  - a) per edifici residenziali: un posto auto per appartamento anche monocamera;
  - b) per attività artigianali e simili: mq 5 ogni mc 100;
  - c) per attività commerciali: mq 1 ogni mq. 1 di superficie dell'attività;
  - d) per attività direzionali o simili: mq 1 ogni mq 1 di SU;
  - e) per attività alberghiere; e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq 1 ogni mq 1 di superficie dell'attività;
  - f) per ogni altra attività: mq 100,00 ogni mq 100,00 di Su;
2. Oltre alla dotazione di spazi pubblici, per tutte le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, cambio della destinazione d'uso e gli ampliamenti di volumetria superiore a mc.250 dovrà essere reperita una superficie da destinare a standard secondario aggiuntivo nella misura di mq.14/150mc., da realizzare in aree individuate dal comune, o, in alternativa, può essere richiesta la monetizzazione.
3. Nelle aree suddette non è comunque consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private se adibite ad "uso pubblico".

## **12-ORTI E GIARDINI**

Nella tavola no P.2-N del P.d.R. sono indicate le aree a orti e giardini. In tali aree è consentita la realizzazione di opere di arredo, recinzioni nonché parcheggi interrati a servizio delle abitazioni.



## **CAPO III° - TIPOLOGIE D'INTERVENTO**

### **Art. 13- MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti all' interno dell'area soggetta a P.d.R.

### **Art. 14- MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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 non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti all'interno dell'area soggetta a P.d.P., con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di:
  - demolizione (D)

### **Art. 15 – INTERVENTI EDILIZI**

1. Nella tavola P.2-N del P.d.R. vengono indicate le tipologie d'intervento relative alle aree e agli edifici compresi nel P.d.R.; sono previste la seguente classificazione:
  - a) A1 - conservazione tipologica (CT)
  - b) A2- restauro e risanamento conservativo (RC)
  - c) B1 - ristrutturazione edilizia parziale
  - d) B2- ristrutturazione edilizia globale
  - e) C- demolizione con ricostruzione (DR)
  - f) D- demolizione (D)
  - g) E - annessi rustici (E)
  - h) NC- Nuove costruzioni e Ampliamenti (NC)
  - i) Nuova abitazione mc.600
  - j) Area edificabile
  - k) Area inedificabile
  - l) Aree per attrezzature di interesse comune

**Art. 16- EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:  
A1 -CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)**

1. Gli interventi di CT si riferiscono agli edifici caratterizzati da un impianto tipologico ben definito e da sistemi costruttivi tradizionali, che presentano un valore architettonico d'insieme, come elementi costitutivi del tessuto urbano.
2. Negli edifici classificati in categoria A1 possono essere attuati i seguenti interventi:
  - a) la valorizzazione degli interventi architettonici e di valori originali mediante:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico ed il sistema delle coperture corrisponda in ogni caso alla logica distributiva dei fronti;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni ove contrassegnati da elementi significativi;
  - b) la conservazione dello schema distributivo-organizzativo originale;
    - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atri, blocchi scale, porticati;
    - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizie e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - c) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai a volta;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
    - strutture con elementi a vista
3. deve in ogni caso essere attuata l'eliminazione delle superfetazioni.

**Art. 17 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:  
A2- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)**

1. Gli interventi di (RC) si riferiscono alle unità edilizie che presentano valori formali di notevole pregio, e di cui il P.d.R. prevede la salvaguardia fisico-morfologica, relativa agli aspetti architettonici ed ambientali sui quali siano state attuate modificazioni non sostanziali e comunque risolvibili.
2. Gli interventi di risanamento conservativo (RC) sono rivolti alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Negli edifici classificati in categoria A2 possono essere attuati i seguenti interventi:
  - a) il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino delle parti alterate, e pertanto il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni: in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla loro logica distributiva:

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la conservazione dell'impianto distributivo originale
  - la conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e di interni, con particolare riferimento a corti, piazzali, larghi, chiostrì, giardini, orti;
- b) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto che, costruito in data recente, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per le definizioni delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- d) non sono pertanto ammesse modifiche dell'impianto volumetrico, e dell'involucro esterno.
4. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi-cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia all'interno di locali dotati di illuminazione e aereazione naturali.

**Art. 18 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:  
BI – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale si riferiscono agli edifici che, pur non essendo chiaramente riconoscibile il loro impianto tipologico, e quindi caratterizzati da un mediocre valore architettonico, sono organici o comunque compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi attraverso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Negli edifici classificati in categoria BI possono essere attuati i seguenti interventi:
  - a) lo svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e i necessari rinforzi, dell'elemento edilizio, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali purché tali variazioni non comportino la modifica:
    - o della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture;
    - o della posizione, delle dimensioni, della forma dei sistemi di terrazze e delle aperture sulle coperture come abbaini e simili;
    - o della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
  - b) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio in questione si inserisce.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- a) Sopraelevazioni: l'intervento è ammesso per tutte le novità edilizie soggette a (RTE/1), con esclusione di quelle espressamente indicate nella tavola P.2 del P.d.R., previo parere favorevole della commissione edilizia:
- la sopraelevazione della soffitta al fine di ottenere locali abitabili con altezza media di ml.2.70 purché l'intervento non determini lo stravolgimento della impostazione architettonico-strutturale dell'edificio;
  - allineamento alle coperture adiacenti anche con aumento dell'altezza dell'edificio, purché ciò venga attuato con una riproposizione prospettica che tenga conto degli allineamenti con gli edifici posti ai lati;
  - L'aumento di altezza complessiva dell'edificio imputabile all'aumento di spessore dei solai per l'inserimento di materiali isolanti in attuazione della L.R.V. n.21/96.

Il perimetro della sopraelevazione deve essere quello del fabbricato sottostante.

### **Art. 19 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE B2-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE**

Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) il ripristino di parti dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia tradizionale di valore ambientale;
- b) la riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi di valore decorativo, storico, culturale.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi.

Per i fabbricati o le parti di fabbricati soggetti a (RTE/2), sono ammessi i seguenti interventi:

- b) Sopraelevazioni: l'intervento è ammesso per tutte le novità edilizie soggette a (RTE/2), con esclusione di quelle espressamente indicate nella tavola P.2 del P.d.R., previo parere favorevole della commissione edilizia:
- la sopraelevazione della soffitta al fine di ottenere locali abitabili con altezza media di ml.2.70 purché l'intervento non determini lo stravolgimento della impostazione architettonico-strutturale dell'edificio.
  - allineamento alle coperture adiacenti anche con aumento dell'altezza dell'edificio, purché ciò venga attuato con una riproposizione prospettica che tenga conto degli allineamenti con gli edifici posti ai lati;
  - L'aumento di altezza complessiva dell'edificio imputabile all'aumento di spessore dei solai per l'inserimento di materiali isolanti in attuazione della L.R.V. n.21/96.

Il perimetro della sopraelevazione deve essere quello del fabbricato sottostante.

**Art. 20 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE  
C- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)**

1. Gli interventi di DR si riferiscono alle unità edilizie delle quali non è riconoscibile l'impianto tipologico con riferimento all'architettura tipica locale, che non presentano caratteristiche meritevoli di conservazione, e agli edifici in condizioni di fatiscenza tali da renderne impossibile il recupero.
2. Gli interventi di DR consistono nella demolizione, parziale o totale, del fabbricato esistente e nella costruzione di un nuovo fabbricato. Salvo diversa puntuale indicazione il nuovo edificio dovrà riproporre quello dell'edificio preesistente per sedime, volume e struttura architettonica. Eventuali modifiche potranno essere apportate solo per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante previo parere favorevole della Commissione Edilizia. E' considerata modifica della sagoma dell'edificio per migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante la modifica necessaria ad ottenere allineamenti planimetrici ed altimetrici con gli edifici circostanti o parti dell'edificio escluse dall'intervento.
3. Gli interventi di DR devono avvenire sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati.
4. Ubicazione dell'edificio: nella tavola P.2-N sono indicati con grafia apposita gli interventi di ampliamento e nuova edificazione con individuazione del sedime su cui dovrà essere realizzata la costruzione. Rispetto a tale indicazione è ammesso lo spostamento nella misura massima del 15% rispetto alla campitura. Tali modifiche potranno essere apportate solo per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante previo parere favorevole della Commissione Edilizia;

**Art. 21 -DEMOLIZIONE (D)**

1. Gli interventi di (D) si riferiscono agli edifici privi di caratteristiche meritevoli di conservazione, che abbiano occupato aree che, nella struttura del disegno urbano, rappresentino spazi vitali, o comunque il cui recupero si renda opportuno per la realizzazione di spazi scoperti, riguardano inoltre gli edifici incompatibili con l'organizzazione morfologica o con l'aspetto formale del tessuto urbano.
2. Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate con decoro e nel rispetto dell'utilizzo dei materiali maggiormente utilizzati nell'intorno esistente. Qualunque modifica deve essere valutata in termini di migliore inserimento o proposizione di materiali naturali o locali che consentano un migliore inserimento dell'intervento nel contesto circostante previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

## **Art. 22- ANNESSI RUSTICI (E)**

1. Riguarda gli edifici attualmente adibiti ad uso agricolo per i quali è consentita la modificazione d'uso secondo i parametri definiti a precedente articolo 7.
2. Il recupero del fabbricato non può comportare, in genere, modificazioni di sagoma e volumetria; eventuali modifiche potranno essere apportate solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia, e dovranno essere attuate per una migliore utilizzabilità dell'immobile o per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al reperimento delle superfici a parcheggio e standard di cui ai precedente articolo 11.

## **Art. 23 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE: NC-NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI (N.C.)**

1. Individua la possibilità di realizzazione di ampliamenti e nuova edificazione con struttura organizzata intesi come ampliamenti di edifici esistenti e realizzazione di edifici, puntualmente individuati nella tavola P.2-N.
2. Sono previste le seguenti tipologie d'intervento:
  - a. volumetria massima edificabile come di seguito specificato nelle due possibilità alternative:
    - puntualmente indicata nella tavola 7P-N;
    - superficie in pianta come indicato nella tavola 7P-N ed altezza da proporzionare all'edificio oggetto di ampliamento;
  - b. altezza del fabbricato: max 6,00 ml. salvo diversa indicazione puntuale. Nel caso di ampliamento deve in ogni caso essere proporzionata all'edificio da ampliare.
  - c. ubicazione dell'intervento: nella tavola P.2-N sono indicati con grafia apposita gli interventi di ampliamento e nuova edificazione con individuazione del sedime su cui dovrà essere realizzata la costruzione. Rispetto a tale indicazione è ammesso lo spostamento nella misura massima del 15% rispetto alla campitura. Tali modifiche potranno essere apportate solo per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante previo parere favorevole della Commissione Edilizia;

## **Art. 24 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE: NUOVA ABITAZIONE MC. 600**

1. individua la possibilità di realizzare nuove costruzioni intese come edifici ~~unifamiliari~~ rispondenti alle caratteristiche di seguito riportate.
2. Sono previste le seguenti tipologie d'intervento:
  - a. volumetria massima: mc. 600.
  - b. altezza del fabbricato: max 6,00 ml. nel caso di terreno orizzontale. Nel caso di terreno in declivio l'inserimento del fabbricato deve essere valutato al fine di rispettare mediamente il parametro indicato valutando al contempo il migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante.
  - c. ubicazione dell'intervento: nella tavola P.2-N sono indicati con grafia apposita gli interventi di ampliamento e nuova edificazione con individuazione del sedime su cui dovrà essere realizzata la costruzione. ~~Rispetto a tale indicazione è ammesso lo spostamento nella~~

~~misura massima del 15% rispetto alla campitura. Tali modifiche potranno essere apportate solo per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante previo parere favorevole della Commissione Edilizia.~~ **Rispetto a tale indicazione, per un migliore inserimento del fabbricato nel contesto edilizio circostante, è ammesso lo spostamento, del sedime degli edifici indicati nelle tavole con la relativa volumetria, anche con l'eventuale accorpamento della stessa, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.**

### **Art. 25- AREA EDIFICABILE**

Trattasi di parti del territorio, individuate con apposita grafia nella tav.P.2-N, nelle quali è possibile la realizzazione di nuova edificazione secondo i seguenti parametri:

i.f.: desumibile dalla Z.T.O.

H massima: 8,70

r.c.f.: 35%

Parcheggi: dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio come di seguito indicato:

- L.122/89 e successive modifiche ed integrazioni;
- art. 11 delle presenti norme (da realizzare all'esterno della recinzione).
- 5 mq. per ogni 150 mc. da computare tra la maggiore somma sviluppata dalla costruzione e l'edificabilità potenziale dell'area interessata dall'intervento.

Accessi: dovrà essere ricavato il necessario ed adeguato accesso al lotto e alla costruzione. Sotto servizi: dovrà essere realizzato il necessario collegamento ai sotto servizi e distribuzione degli stessi nell'area interessata dalla costruzione.

Possibilità di edificazione per stralci funzionali purché sia dimostrata l'attuabilità e funzionalità di ogni singolo stralcio.

### **Art. 26- AREA INEDIFICABILE (AI)**

Nella tavola n° P.2-N del P.d.R. sono indicate le aree inedificabili (AI); esse riguardano li spazi attualmente non edificati, che vengono confermati inedificabili dal P.d.R.

### **Art. 26 bis- AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Trattasi di parti del territorio, individuate con apposita grafia nella tav.P.2-N, nelle quali sono realizzate strutture a servizio della collettività:

i.f.: max 30%

H massima: 10,50

Destinazioni ammesse: All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale configurabili come attrezzature di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale, nel limite del 10% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio strettamente connesso a quella principale.

Parcheggi: almeno nella misura del 10% della s.t.

## **TITOLO IV° GESTIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

### **Art. 27- ELABORATI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Per tutti gli edifici classificati come A1-A2, i progetti di intervento edilizio, la domanda tendente ad ottenere Permesso di Costruire deve essere corredata, oltre che da quanto prescritto dal regolamento edilizio, anche dalla seguente documentazione:
  - a) estratto di mappa relativo alla zona di immediata vicinanza dell'edificio per il quale viene chiesta il Permesso di Costruire; l'estratto deve comprendere almeno tutti gli edifici confinanti e le relative distanze;
  - b) piante, prospetti e almeno due sezioni, in scala 1:50, dello stato di fatto dell'intero edificio, con le quote relative e i riferimenti ai materiali attuali;
  - c) dettagli di rilievo, per particolari elementi architettonici, in scala 1:20;
  - d) piante, prospetti e almeno due sezioni in scala 1:50 del progetto, con le quote di sistemazione, e con riferimento agli elementi e ai materiali conservati, sostituiti ed integrativi;
  - e) dettagli di progetto in scala 1:20;
  - f) indicazione delle destinazioni d'uso attuali e di progetto;
  - g) documentazione fotografica dello stato di fatto. La documentazione fotografica deve visualizzare anche gli immobili di immediata vicinanza all'edificio di cui si richiede la concessione;
  - h) relazione illustrativa dell'intervento e di mezzi tecnici usati con particolare riferimento ai materiali impiegati.
  
2. l'istanza di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio relativo alla sistemazione dell'area scoperta, libera o liberabile, di pertinenza dell'edificio, di proprietà del richiedente. Il Permesso di Costruire deve dettare, tra le modalità esecutive, prescrizioni anche in ordine alla sistemazione delle aree di cui al comma precedente.



## **TITOLO V° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 28 -ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI**

Nei vari tipi di intervento su edifici esistenti, qualora non sia possibile raggiungere all'interno dei locali le altezze minime prescritte di vigenti regolamenti comunali di edilizia e di igiene, o modificare le altezze esistenti, sono consentite altezze inferiori in relazione alla configurazione esterna e funzionale degli edifici. In ogni caso gli interventi di trasformazione edilizia devono perseguire il fine di assicurare condizioni idonee e sufficienti per la salubrità dei locali anche in riferimento alla loro ventilazione, aerazione e illuminazione. Possono essere prescritte, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, particolari condizioni per la tutela dell'igiene. Le disposizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per gli interventi di trasformazione delle soffitte in vani abitabili.

### **Art. 29- COSTRUZIONI INTERRATE**

1. Non sono ammesse costruzioni interrato, se non pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.
2. la superficie della parte interrato potrà estendersi anche fuori dal perimetro edificato nella rimanente parte del lotto edificabile, e dovrà essere coperta con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso per tutta l'estensione della parte interrato. E' possibile la copertura con pavimentazione previo parere favorevole della commissione edilizia.
3. in deroga al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di garage interrato da vincolare con l'unità immobiliare residenziale corrispondente. Tale deroga potrà essere apportata solo per l'ottenimento di superficie a parcheggio non diversamente disponibile o per un miglior utilizzo delle aree scoperte, previo parere favorevole della Commissione Edilizia;

### **Art. 30- ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO**

Nella tavola P.2-N del P.d.R. viene indicata, con apposita simbologia, la presenza di elementi architettonici di rilievo, (portali, finestre, terrazze, cornicioni, scale, sculture, dipinti, ect.). In questi casi, il progetto edilizio dovrà contenere una documentazione dettagliata relativa agli elementi architettonici esistenti e al loro inserimento nel contesto edilizio generale, e le indicazioni relative alla tutela, al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi stessi.

## **Art. 31- INTERVENTI PUNTUALI**

Interventi puntuali indicati nella tavola P.2-N:

### **Centro di BROGLIANO**

#### **Prescrizioni puntuali:**

1. - Contestualmente all'intervento sull'edificio dovrà essere rimosso lo sbalzo in calcestruzzo sulla strada provinciale.
2. - Trattasi dell'area oggetto della relazione del nuovo Municipio e centro polifunzionale. L'area indicata nella tavola grafica individua il perimetro massimo della costruzione che sarà determinata puntualmente in sede progettuale dell'opera pubblica.
3. - Trattasi dell'area oggetto di nuova edificazione. La volumetria indicata costituisce limite massimo realizzabile. La costruzione dovrà rispettare le norme generali di PRG relativamente agli altri parametri edilizi, in particolare dovrà essere garantita la fascia di rispetto per la futura viabilità lungo il torrente Agno.
4. - Contestualmente all'intervento relativo alla realizzazione del centro parrocchiale dovrà essere realizzato un marciapiede sulla sommità della mura di contenimento adiacente via Borgoloco dall'incrocio con via Costa fino all'incrocio con via De Amicis, adeguatamente raccordato con le pertinenze stradali e ed i marciapiedi esistenti. L'esatta collocazione dovrà essere concordata e tracciata sul posto di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale anche in considerazione della necessità di riservare lo spazio a parcheggio in corrispondenza dell'area edificabile che dovrà essere posizionata a margine della strada lasciando all'interno il marciapiede.
5. - Contestualmente all'intervento relativo alla realizzazione del centro parrocchiale dovrà essere attuata la demolizione del corpo di fabbrica adiacente via Costa ed individuato con apposita grafia "demolizione senza ricostruzione" nella tavola provvedendo alla contestuale realizzazione dell'allargamento stradale adeguatamente raccordato con le pertinenze stradali e ed i marciapiedi esistenti. L'esatta ubicazione dovrà essere concordata e tracciata sul posto di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Interventi puntuali indicati nella tavola 7P-N:**

6. - **In riferimento all'area individuata come INTERVENTO UNITARIO si precisa quanto segue: gli interventi edilizi sono comunque subordinati alla presentazione di un progetto unitario che preveda l'organizzazione della volumetria complessiva, della viabilità e dei relativi standard urbanistici.**

### **Frazione di QUARGNENTA**

#### **Prescrizioni puntuali:**

- 1 - La volumetria indicata pari a mc.2.400 dovrà essere suddivisa in massimo quattro edifici a schiera al fine di ottenere il migliore inserimento nel contesto circostante. Soluzioni alternative potranno essere autorizzate previo parere favorevole della Commissione Edilizia al fine garantire il migliore inserimento dell'intervento nel contesto circostante.
- 2 - La volumetria indicata pari a mc.1.300 dovrà essere realizzata all'interno della sagoma indicata. In ogni caso non potranno essere realizzati più di due piani fuori terra e dovrà essere studiato l'inserimento dell'edificio con l'andamento del terreno al fine di garantire il miglior inserimento ambientale possibile. In considerazione del fatto che rispetto alla superficie della zona CI preesistente è stata ampliata la superficie edificabile (con riduzione della superficie a standard) per

una capacità edificatoria pari a mc. 700, tale incremento della capacità edificatoria deve essere compensata con la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria determinate dall'Amministrazione. Resta salva la possibilità per il comune di chiederne la monetizzazione.

- 3 - La volumetria assegnata pari a mc.2.800 dovrà essere realizzata all'interno della sagoma indicata. I tre corpi di fabbrica posti a monte sono intervallati da previsioni edificatorie di minori dimensioni che potranno essere costituiti esclusivamente da porticati di collegamenti del piano terra. Potranno essere attuati piccoli aggiustamenti rispetto alla indicazione in planimetria, sia

per quanto riguarda la posizione che la forma degli edifici, che saranno valutate dalla Commissione Edilizia al fine di garantire il migliore inserimento del contesto circostante. In considerazione del fatto che rispetto alla superficie della zona CI preesistente è stata ampliata la superficie edificabile (con riduzione della superficie a standard) per una capacità edificatoria pari a mc. 1.300, tale incremento della capacità edificatoria deve essere compensata con la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria determinate dall'Amministrazione. Resta salva la possibilità per il comune di chiederne la monetizzazione.

### **Contrada COSTA**

**Prescrizioni puntuali:**

1 - La realizzazione della nuova volumetria pari a mc.948 è subordinata alla esecuzione di opere complementari all'intervento che saranno autorizzate dall'Amministrazione Comunale contestualmente alla realizzazione dell'immobile. Tali opere consistono in interventi di adeguamento della viabilità necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato indicato.

### **Contrada DEL POZZO**

**Prescrizioni puntuali:**

non sono previste prescrizioni

### **Contrada FINOTTI**

**Prescrizioni puntuali:**

1 - La realizzazione dell'edificio dovrà essere realizzata curando l'inserimento nel contesto in relazione a: movimenti terra, distanze dalla strada e dai confini, impatto visivo del fabbricato.

2 - Viene confermata la possibilità di ampliamento del 20% del volume esistente che potrà modificare la sagoma dell'edificio. La nuova soluzione dovrà essere studiata con particolare attenzione all'inserimento dell'edificio nel tessuto edilizio della zona.

### **Contrada GRIGOLATI**

**Prescrizioni puntuali:**

1 - trattandosi di strutture edilizie adibite ad uso agricolo e connesse ad attività svolta da imprenditore agricolo, viene confermata la possibilità di mantenimento della destinazione d'uso. In caso di necessità di interventi di ristrutturazione dei fabbricati dovrà essere presentato un progetto complessivo della corte che preveda, oltre all'allargamento stradale indicato, anche la individuazione degli accessi, delle aree di manovra e la distribuzione dei volumi in funzione dell'organizzazione aziendale. Con la dismissione dell'attività agricola è ammesso il recupero della volumetria ad uso residenziale da collocare nella medesima area previo progetto generale di sistemazione della porzione di corte.

### **Contrada POZZA**

**Prescrizioni puntuali:**

1 - E' ammesso il completamento dell'abitazione al piano superiore per tutta la superficie della terrazza. Ogni intervento sull'immobile esistente comporta un intervento di complessiva ricomposizione dell'edificio nel rispetto delle distanze dai confini dei singoli corpi di fabbrica. Sono ammesse modifiche solamente in funzione del disposto della L.R. n.21/96.

2- La porzione di edificio lato strada può essere sopraelevata fino all'allineamento con la copertura della rimanente porzione di edificio.

### **Contrada RIGON**

**Prescrizioni puntuali:**

1-La volumetria indicata dovrà essere realizzata parzialmente interrata con il solaio a livello della corte superiore posta a monte.

2 – La cantina interatta è confermata, dovranno essere eliminate le strutture precarie soprastanti. La volumetria indicata a lato dovrà essere realizzata rispettando le quote altimetriche del solaio.

### **Contrada ZINI**

**Prescrizioni puntuali:**

non sono previste prescrizioni

## **TITOLO VI° - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 32-LIMITI DI APPLICABILITA' DI ALTRE NORME REGOLAMENTARI COMUNALI**

Le disposizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Comunale di Igiene si applicano in quanto non contrastano con la presente disciplina.

<b>TITOLO 1°- DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>0</b>
ART. 1 – LIMITI DEL PIANO DI RECUPERO	1
ART.2- ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO	1
ART.3 – VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO	1
<b>TITOLO II°- PRESCRIZIONI DEL PIANO DI RECUPERO</b>	<b>2</b>
<b>CAPO I°- PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>2</b>
ART. 4 -DEFINIZIONI	2
ART. 5 - INDICI URBANISTICI	3
ART. 6 -INDICI EDILIZI	4
<b>CAPO II°- DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>6</b>
ART. 7-DESTINAZIONI D'USO	6
ART. 8 – AREE A PARCHEGGIO	6
ART. 9- ZONE PER LA VIABILITA'	6
ART. 10-VIABILITA' DI PROGETTO	6
ART. 11 – PARCHEGGI PRIVATI	7
12 –ORTI E GIARDINI	7
<b>CAPO III° - TIPOLOGIE D'INTERVENTO</b>	<b>8</b>
ART. 13 – MANUTENZIONE ORDINARIA	8
ART. 14- MANUTENZIONE STRAORDINARIA	8
ART. 15 – INTERVENTI EDILIZI	8
ART. 16 – EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:	
A1- CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)	9
ART. 17 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:	
A2- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	9
ART. 18 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:	
B1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE	10
ART. 19 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE	
B2- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE	11
ART.20 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE	
C- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)	12
ART.21 – DEMOLIZIONE (D)	12
ART. 22- ANNESSI RUSTICI (E)	13
ART.23 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:	
NC – NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI (N.C.)	13
ART. 24 EDIFICI CON CLASSIFICAZIONE:	
NUOVA ABITAZIONE MC.600	13
ART. 25- AREA EDIFICABILE	14
ART. 26- AREA INEDIFICABILE (AI)	14

<b>TITOLO IV° GESTIONE DEL PIANO DI RECUPERO</b>	<b>15</b>
ART.27- ELABORATI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	15
<b>TITOLO V° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>16</b>
ART.28- ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI	16
ART.29- COSTRUZIONI INTERRATE	16
ART.30- ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO	16
ART.31 - INTERVENTI PUNTUALI	17
CENTRO DI BROGLIANO	17
FRAZIONE DI QUARNENTA	17
CONTRADA COSTA	18
CONTRADA DEL POZZO	18
CONTRADA FINOTTI	18
CONTRADA GRIGOLATI	18
CONTRADA POZZA	19
CONTRADA RIGON	20
CONTRADA ZINI	20
<b>TITOLO VI0 - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>21</b>
ART. 32- LIMITI DI APPLICABILITA' DI ALTRE NORME REGOLAMENTARI COMUNALI	21