



- 8 - Salvo diversa e specifica disposizione, la realizzazione dei parcheggi privati, realizzati all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, deve avvenire secondo le indicazioni dell'Art. 20 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

- 1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
- 2.1- **R1 Tessuto storico:** comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.
La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
 - b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
 - c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione con funzioni di supporto o complementari alla residenza di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.
- 2.2- **R2 Tessuto consolidato:** comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio di formazione relativamente recente ma ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto e consolidati nell'immagine urbana.
La classe **R2** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R2a** Aree sature o con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri o aree per le quali, per ragioni paesistico-ambientali o di contesto, il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;
 - b) - **R2b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
 - c) - **R2c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di riordino, sostituzione o recupero con funzioni di supporto o complementari alla residenza di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
- 2.3- **R3 Tessuto di formazione recente:** comprende edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.
La classe **R3** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R3a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo, nei casi specificamente indicati, limitati ampliamenti una tantum;
 - b) - R3b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe R3a.
 - c) - **R3c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di sostituzione o recupero di manufatti impropri con funzioni di supporto o complementari alla residenza. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.4- **R4 Residenza nelle aree di sostituzione:** comprende aree occupate da manufatti produttivi in parte dismessi o impropriamente ubicati, da edifici degradati o fatiscenti o da altri edifici specialistici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la sostituzione o il loro riutilizzo con una destinazione residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.5- **R5 Residenza di nuovo impianto:** comprende le aree libere destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
- a) - **R5a** Le aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuovi insediamenti o interventi prevalentemente residenziali. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.

Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 45% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

P3

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalizzati e soggetti alla previsione di approvazione di Piano Attuativo.

6 - Criteri per gli interventi

Eventuali prescrizioni e criteri specifici di cui al presente articolo prevalgono qualora contrastino con i criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa e specifica indicazione, la massima altezza per gli edifici a destinazione industriale e artigianale ammessa è di ml. 7,00. Sulla base di dimostrata necessità produttiva, l'Amministrazione Comunale può derogare al limite di altezza massima. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza e della SUL volumi per impianti tecnologici, silos e ciminiere. Nelle nuove edificazioni gli impianti tecnologici devono, comunque, essere contenuti all'interno della SUL massima ammessa.

Nelle Aree **P1b**, **P2b**, e **P3** e negli interventi di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici devono essere progettati secondo regole di edilizia sostenibile bio-compatibile. Per la realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile devono essere adottate soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto.

Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione o ampliamento degli edifici esistenti comportanti un incremento della Sc superiore a mq. 500 dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili rispetto all'esistente.

In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 60 mm per ogni metro quadro di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso C=0,4 per le aree semipermeabili e C=1 per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente C=0,2 per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

Piazzali e spazi di pertinenza:

- le pavimentazioni dei piazzali devono essere realizzate utilizzando materiali adeguati che consentano il percolamento delle acque al fine di ridurre al minimo le aree impermeabili;
- gli impianti di illuminazione devono essere tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

Parcheggi pubblici e privati:

- sulla base delle destinazioni presenti nelle diverse articolazioni, per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- le aree di parcheggio sono computate come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
- le aree a parcheggio saranno preferibilmente alberate con essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale;
- possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici. Se la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

Art. 28.6 - Aree di Verde privato (V)

- 1 - Sono aree scoperte private che il Regolamento Urbanistico vincola alla non edificabilità. E' ammessa la realizzazione degli interventi e delle strutture specificamente indicati dalle presenti N.T.A. per ogni tipologia di Aree.
- 2 - Sulla base delle loro caratteristiche il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - **V1** Giardini privati
 - **V2** Giardini storici e/o di pregio paesistico di pertinenza degli edifici
 - **V3** Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani
 - **V4** Aree sportive ricreative private
 - **V5** Aree di sosta camper