

3. PIANO DELLE REGOLE

3.2 Regole attuative del P.G.T.

3.2.1 Relazione normativa

ART 1 IL PIANO DELLE REGOLE

- 1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'**art 10 della l.r 11 marzo n 12** “ Legge per il governo del territorio” e successive modifiche ed integrazioni, le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2 Il piano delle regole:
 - a definisce all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato e di trasformazione
 - b indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale
 - c contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto è previsto dall'art 57 comma 1, lettera b della l.r. 12/05
 - d individua:
 - 1 le aree destinate all'agricoltura
 - 2 le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico
 - 3 le aree non soggette a trasformazione urbanistica

ART 2 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

- 1 **L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizione**

St Superficie territoriale:

è la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano urbanistico Attuativo o/e, permesso di costruire convenzionato mediante *Operazione Urbanistico Edilizia, Programma Integrato di Intervento*.

Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Sf Superficie fondiaria:

è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, non comprendente le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste.

Sc Superficie coperta:

è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compreso i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1.50) dei portici e loggiati anche se completamente aperti.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i balcone, le gronde, gli sporti , se non sporgono oltre il m 1.50

- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscano copertura agli accessi pedonali nel limite di mq 6
- i volumi completamente interrati

Slp Superficie lorda pavimento:

è la somma di tutte le superfici di tutti i piani, agibili e/o abitabili, (ivi compreso eventuali interpiani a soppalco), misurate al lordo delle murature verticali esterne;

dal computo sono esclusi:

Qz Quota zero:

è da riferirsi al piano di campagna naturale o modificato, preventivamente autorizzato dall'Ufficio tecnico comunale.

L'eventuale modifica del piano naturale di campagna potrà essere attuata, nel limite massimo di +1.00 m (riporto), -1.00m.(sbancamento)

Vv Volume virtuale:

è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m3,00

2 Indici inerenti il dimensionamento degli interventi

H1 Altezza massima degli edifici

È pari alla distanza, misurata in verticale ed espressa in metri, tra Qz autorizzata, sino all'intradosso dell'imposta di copertura, all'incrocio del muro perimetrale con l'appoggio della copertura / gronda.

Quando si tratta di edifici destinate ad attività produttive e commerciali, si intende per "intradosso dell'imposta di copertura" la quota più elevata dell'intradosso della struttura di copertura; se la copertura è a due falde la quota è quella media.

H2 Altezza massima delle recinzioni

È pari alla distanza misurata in verticale ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'opera e la quota Qz

Ut Indice di utilizzazione territoriale:

è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St

Uf Indice di utilizzazione fondiaria:

è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf

Q Rapporto massimo di di copertura rispetto alla superficie fondiaria e territoriale (Qf/Qt)

It Indice di utilizzazione territoriale ; Slp/St

If Indice di utilizzazione fondiaria; Slp/Sf

Ifd Indice di utilizzazione fondiaria definita ; Slp/Sf definita interna ad un P.A

Af Area filtrante

e il rapporto massimo espresso in %, fra la St e/o Sf , che mantiene le caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana

P.ab Piani abitabili fuori terra

Espresso in nr, per una $H1$ virtuale di 3 m.

Ds 1 Distanza degli edifici dalle strade:

è da attenersi alle norme del Nuovo codice della strada, sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del centro abitato (come individuato in base al D.Lgs 285/92 e s.m.i), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti

Ds 2 Distanza degli edifici e manufatti dai confini di proprietà**Ds 3 Distanza tra pareti finestrate e edifici antistanti,**

si applicano le disposizioni di cui all'art 9 del DM 2 aprile 1968 n 1444; ove è compatibile con queste ultime è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.

Modalità di calcolo delle distanze

Le distanze si misurano a raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Ds1; si deve attenersi alle norme del Nuovo codice della Strada

Ds1,Ds2,Ds3; sono indicate nelle specifiche norme di zona

Ds2, è consentito distanze minori a quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere, fermo restando il rispetto della distanza Ds3
- b) gli interventi riguardano la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2.50.

La verifica delle distanze si attua :

- a) intervento di nuova edificazione
- b) ampliamento di organismi edilizi esistenti

Per ogni altro tipo di intervento, si applica quando è stabilito da Codice Civile, maggiorate del 100%.

Non si attua la verifica delle distanze quando:

- a) l'organismo edilizio è totalmente interrato

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dal Codice civile.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale della rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1.50, non che di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0.50 e sempre nel rispetto delle distanze indicate dal Codice Civile.

Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds1,Ds2,Ds3), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Ip Indice di piantumazione delle aree scoperte:

1 ogni 30 mq di af

Pp Parcheggi privati:

devono essere reperiti , nella quantità minima prescritta dalla legge

ART 3 NORME GENERALI DI EDIFICABILITA'

1 L'edificabilità delle aree è subordinata alla presentazione delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale,
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2 in caso di frazionamenti, avvenuti alla data dall'adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento

3 Qualsiasi intervento sul territorio e sugli immobili è subordinato a procedura tecnico e al rispetto delle normative statali e regionali in materia di.

- Contenimento del consumo energetico
- Superamento barriere architettoniche
- Sicurezza impianti
- Prevenzione incendi

4 I tipi di intervento sono disciplinati dall'art 27 della l.r. 12/05

5 I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dagli art 51 e 52 della l.r. n 12/05

6 E' consentito il trasferimento di S.I.p.solo tra aree azzonate aventi identica destinazione urbanistica e strumento di attuazione identificabile come Piano Attuativo.

Il trasferimento e la conseguente acquisizione di S.I.p. di un ambito edificatorio dovrà garantire :

- il rapporto massimo di copertura (Q) prescritto nell'ambito azzonato di riferimento
 - L'altezza massima prescritta, nell'ambito azzonato di riferimento
 - Superficie drenante, prescritta nell'ambito azzonato di riferimento
- L'ambito attuativo che, acquisisce la S.I.p, dovrà garantire il corretto rapporto di standard in rispetto ai riferimenti normativi vigenti.

L'ambito che acquisisce la S.I.p, non potrà in ogni caso superare la densità edilizia, interno all'otto, oggetto di intervento attuativo di mq/mc 1.5 della Superficie Fondiaria.

AMBITI RESIDENZIALI

ART 4 AMBITO NORMATIVO – CENTRO STORICO

A1

Tipi di interventi ammessi – disciplinati dall'art 27 della l.r. n 12/05

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di cui al punto a) possono essere eseguiti senza titolo autorizzativo; quelli di cui b), c), d), possono essere eseguiti previo titolo autorizzativi; quelli di cui al punto e) f) sono subordinati alla approvazione di piano attuativo.

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli art 51 e52 della l.r. 12/05.

Parametri edificatori

- H non superiore all'altezza degli edifici circostanti o confinanti.(presenti su aree limitrofe su aree separate solo dalla viabilità).
- Ds1 quelle degli allineamenti di valore storico preesistente, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano nell'ambito di piano di recupero
- Ds2 non inferiore a quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 5,0
- Ds3 non inferiore a quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 10,0
- Af in caso di strumenti attuativi , non inferiore al 20%

Prescrizioni particolari:

gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono in edificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziale modifiche planivolumetriche ove consentito ai sensi delle presenti norme.

A2

Tipi di interventi ammessi – disciplinati dall'art 27 della l.r. n 12/05

- a) manutenzione ordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di cui al punto a) possono essere eseguiti senza titolo autorizzativo; quelli di cui , c), possono essere eseguiti previo titolo autorizzativi;

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli art 51 e52 della l.r. 12/05.

I progetti interessanti gli edifici di maggiore pregio dovranno essere accompagnati dalla serie storica delle mappe catastali e breve relazione, con documentazione fotografica, sulla qualità dell'edificio o del complesso edificato.

Detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici

Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini. chiostri, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

In tali spazi liberi non si potrà attuare nessuna tipologia di costruzione.

AMBITI RESIDENZIALI

Norme Generali di edificabilità, ambiti B1-B2.

E' consentito :

- realizzazione di costruzioni ornamentali a godimento degli spazi esterni e del giardino (gazebo, pergolati) nel limite massimo massimo di 35 mq.
- realizzazione di pertinenze funzionali (porticati,bowindo,verande) nel limite massima del 10% della superficie coperta residenziale di progetto; da assoggettare al pagamento degli oneri e al costo di costruzione.
- Realizzazione di piscine, aperte a raso, con annesse coperture mobile e non fissa.

Dal computo della Slp sono esclusi:

- balconi o terrazzi aperti o chiusi su tre lati, fino ad una sporgenza di m 1.50
- scale comuni , androni, ingresso e relativi muri di competenza, solo se servono più di due unità abitative.
- sottotetti la cui altezza media ponderale sia inferiore a m 2.00
- le superfici relativi a spazi completamente interrati(anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato) purchè di altezza interna non superiore a m 2.50 e non emergenti dal livello naturale e/o sistemato del terreno , piu' di m 0.80
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico/termico/di elevazione/televisivo/ventilazione/e simili, nonché locali strettamente funzionali all'edificato), sia interni che esterni al corpo di fabbrica e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche.
- Le autorimesse interrate, nella misura massima di mq 1 ogni 10 mc di volume edificato.
- Cantine con altezza massima non superiore a n 2,50 e di superficie non superiore a mq 8 per unità abitativa.

ART 5 AMBITO RESIDENZIALE B1 – CONTENIMENTO

Caratteri generali

Negl' ambiti di contenimento, vengono confermate le volumetrie esistenti all'atto dell'adozione del PGT.

Modalità di intervento

Interventi previsti dall'art 27 della l.r. 12/05

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi, previo piano attuativo convenzionato, qualora riguardanti aree significative per estensione o consistenza edilizia e precisamente con St non inferiore a 1.000 mq o SIp non inferiore a 300 mq.

Parametri edificatori

Lotti già edificati

E' consentito l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie da contenersi nel limite massimo dei seguenti indici:

- H 9.50 m
- P.ab 3 n
- Ut 0.5 mq/mq
- Q 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Lotti liberi

In caso nuova costruzione su lotti liberi , si applicano i seguenti parametri:

- H 7.50 m
- P.ab 2 n
- Ut 0.4 mq/mq
- Q 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Prescrizioni particolari

per interventi di nuova edificazione attuati con P.di C / D.I.A, si dovrà individuare a utilizzo pubblico la seguente infrastruttura:

- un posto auto ogni nuova unità abitativa

Gli interventi di ristrutturazione previa demolizione, di ampliamento e di nuova costruzione dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini o parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con la preesistenza.

ART 6

AMBITO RESIDENZIALE B2 – TRASFORMAZIONE SOGGETTO A P.A

Caratteri generali

Sono aree di “espansione” soggette a formazione di Piano Attuativo, l.r n 12/05 art 14.

Modalità di intervento

Interventi previsti dall'art 27 della l.r. 12/05

Negli ambiti a P.A, identificati con il parametro definito della S.t si potrà collocare la slp edificabile potenziale, liberamente all'interno dell'ambito atto a recepire l'edificabilità potenziale risultante dai parametri edificatori di riferimento, nel rispetto delle distanze minime ed arretramenti richiesti.

L'area non oggetto di intervento edilizio acquisirà il valore urbanistico della zona B4 e dovrà rispettarne i valori normativi di riferimento.

Le slp a destinazione residenziali già presenti all'interno degli ambiti a P.A saranno detratte dalla slp potenziale consentita.

Le aree ad ambito B4 interne al P.A, dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante di alto fusto (h.4 m all'impianto) in ragione di un albero ogni 40 mq

Parametri edificatori minimi

- H1 6.50 m
- P.ab 2 n
- Uf 0.15 mq/mq (0.45 mc/mq)
- Q 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Superficie a standard

- P 6 mq/ ab
- V 12 mq / ab
- I 4.5 mq / ab
- Ic 4.0 mq / ab

Parametri edificatori massimi

- H1 6.50 / 8.50 (terzo piano mansardato) m
- Pab 2/3 n
- Ut 0.3 mq/mq (0.9 mc/mq)
- Q 30 %
- H2 1.50 m

- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Superficie a standard

- P 6 mq/ ab
- V 12 mq / ab
- I 4.5 mq / ab
- Ic 4.0 mq / ab
- Formazione di standard aggiuntivo

Il parametro edificatorio, relativo all'altezza (H1), verrà definita in fase di progettazione del P.A e dovrà essere stabilita nel rispetto del contesto, ambientale , architettonico dell'intervento complessivo.

ART 7

AMBITO B3 – VERDE PRIVATO

Caratteri generali

Sono aree caratterizzate da una presenza ambientale a contorno dell'edificato esistente. In tali ambiti è consentito un adeguamento delle superfici edificabili, atte a migliorare la vivibilità dei manufatti edilizi esistenti.

Modalità di intervento

a) b) c) d), previsti dall'art 27 della l.r. 12/05

Parametri edificatori minimi consentiti

- S_{lp} 50 mq (incremento una tantum)
- Q 50 %
- H₁ 6.50 m
- P.ab 2 n
- H₂ 1.50 m
- D_{s1} 5 m
- D_{s2} 5 m
- D_{s3} 10 m

Prescrizioni particolari:

E' consentito:

- costruzioni di tipologie ornamentali al godimento degli spazi esterni (gazebo, pergolati), nel limite massimo di 35 mq.
- edificazione di pertinenze architettoniche funzionali (porticati e verande) , nel limite del 10% della superficie edificata coperta .
- traslazione e/o spostamento, all'interno del lotto azionato e di proprietà, di manufatti architettonici esistenti, aventi uso residenziale, o recuperabili a tale destinazione. L'edificato oggetto di "traslazione" dovrà mantenere immutate le caratteristiche dimensionali , e le altezze, mentre è consentita la riprogettazione tipologica.
- Realizzazione di piscine, aperte a raso con annessa copertura mobile e non fissa

Formazione e/o ripristino di strade ad utilizzo carrabile interne, aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) carreggiata larghezza massima, m 3.00
- b) pavimentazione filtrante e permeabili
- c) movimenti terra nel limite massimo di +1.0 m / -1,0 m

Eventuali muri di sostegno alla formazione della strada non dovranno superare un'altezza massima di 0.70 e dovranno essere rivestiti in pietra locale , tipo a secco.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori.

Parametri dimensionali.

- volumetria massima definita , 15 mq di slp.
- Altezza massima , 2,10 m,all' intradosso del colmo
- Altezza minima , 1.50 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2.00 m.

Caratteristiche tipologiche:

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)
- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

E' consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50,rivestita in pietra locale , avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R n°380/2001, ed è onerosa.

ART 8

AMBITO B4 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Caratteri generali

Sono aree caratterizzate da una presenza ambientale di particolare pregio.

In tali ambiti è obbligo il mantenimento delle condizioni edificatorie esistenti.

Modalità di intervento

a) b) c) d), previsti dall'art 27 della l.r. 12/05

Prescrizioni particolari:

E' consentito:

costruzioni ornamentali al godimento degli spazi esterni (gazebo, pergolati), nel limite massimo di 15 mq.

Formazione e/o ripristino di strade ad utilizzo carrabile interne, aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

- c) carreggiata larghezza m 3.00
- d) pavimentazione filtrante e permeabili
- c) movimenti terra autorizzati nel limite massimo di +1.0 m / -1,0 m

Eventuali muri di sostegno alla formazione della strada non dovranno superare un'altezza massima di 0.70 rispetto al terreno naturale o sistemato, dovranno essere rivestiti in pietra locale , tipo a secco.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori.

Parametri dimensionali.

- volumetria massima definita , 15 mq di slp.
- Altezza massima , 2,10 m, all' intradosso del colmo
- Altezza minima , 1.50 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2.00 m.

Caratteristiche tipologiche:

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)
- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

E' consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50, rivestita in pietra locale , avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R n°380/2001, ed è onerosa.

ART 9 AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme Generali di edificabilità, ambiti D1-D2

E' consentito solo per gli ambiti D2 :

- formazione di unità abitative a utilizzo del titolare o del addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti , nel limite massimo di 120 mq di Slp.
- formazione di tettoie aperte su almeno tre lati nella misura del 10% della superficie coperta edificabile , in rispetto delle distanze.
- La formazione di piani ammezzati
- Monetizzazione del verde a standard

Prescrizioni

Le aree di rispetto o di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante di alto fusto (h.4 m all'impianto) in ragione di un albero ogni 30mq

ART 10 AMBITO D1 - TRASFORMAZIONE

Caratteri generali

Comprende edifici ed aree a destinazione produttiva, interne al tessuto urbano residenziale.

Negl' ambiti di trasformazione, vengono confermate le volumetrie e le superfici coperte esistenti all'atto dell'adozione del PGT.

Modalità di intervento

Sono ammessi, gli interventi a)b)d) , art 27 della l.r. 12/05.

Delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli che implicano il frazionamento in piu' unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo.

E' consentito mediante attuazione di P.A la trasformazione dell'ambito produttivo in ambito a destinazione residenziale l.r n 12/05

Parametri edificatori

Mantenimento e contenimento dell'edificato esistente

Parametri edificatori a destinazione residenziale :

- H stato di fatto
- Pa 2/3 n
- Ut 0.4 mq/mq
- Qf 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Superficie a standard

- P 6 mq/ ab
- V 12 mq / ab
- I 4.5 mq / ab
- Ic 4.0 mq / ab
- Ip 1 ogni 100 mq di af
- Formazione di standard aggiuntivo

Il parametro edificatorio, relativo all'altezza (H1), verrà definita in fase di progettazione del P.A e dovrà essere stabilita nel rispetto del contesto, ambientale , architettonico dell'intervento complessivo.

ART 11 AMBITO D2 – CONTENIMENTO

Caratteri generali

Comprende edifici ed aree, interne al tessuto urbano con prevalente destinazione produttiva

Modalità di intervento

Sono ammessi, gli interventi a)b)d) , art 27 della l.r. 12/05.

Delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli che implicano il frazionamento in piu' unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo.

Lotti già edificati.

Parametri edificatori

- H1 10.50 m (in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione , non superiore a quelle preesistenti)
- Qf 60 %
- H2 2 m
- Ds1 6 m
- Ds2 6 m
- Ds3 10 m
- Af in caso di strumenti attuativi, non inferiore al 10%

Lotti non edificati

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di P.A

Parametri edificatori

- H 12.00 m
- Qt 50 %
- H2 2 m
- Ds1 6 m
- Ds2 6 m
- Ds3 10 m

- Af 15 %

ART 12 **AMBITI D3 - DIREZIONALE, COMMERCIALE, TERZIARIO**

Caratteri generali

comprende edifici ed aree, con prevalente destinazione, direzionale - commerciale – terziaria.

Sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui all'art 27 della l.r n 12/05. Delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli che implicano il frazionamento in piu' unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo.

Parametri edificatori

- H 6.50 m (in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione , non superiore a quelle preesistenti)
- Qf 40 %
- H2 2 m
- Ds1 6 m
- Ds2 6 m
- Ds3 10 m
- Af in caso di nuove costruzioni e strumenti attuativi, non inferiore al 20%

Prescrizioni particolari

In caso di dismissione delle attività in atto si dovrà provvedere , prima all'insediamento di nuove attività alla redazione di piano attuativa di ristrutturazione urbanistica.

Disposizioni Generali per il commercio

Il piano delle regole , consente l'insediamento delle tipologie distributive riportate nella seguente tabella (A)

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)	Ambito normativo consentito
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150	tutti
Media struttura di vendita di 1° livello	MS1	Tra 151 e 600	Tutti, eccettuato l'ambito A - E
Media struttura di vendita di 2° livello	MS2	Tra 601 e 1500	Ambiti terziario – direzionale – commerciale e ambiti produttivi

Procedure urbanistiche ed edilizie negli ambiti commerciali

Titolo abilitativi, per opere edilizie

In caso di variazione della superficie di vendita, o formazione di un nuovo comparto commerciale, il procedimento urbanistico – edilizio, deve essere contestuale o successivo a quello commerciale. Quando all'interno di un P.a sia previsto

l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, l'approvazione del P.a non potrà intervenire prima del rilascio delle autorizzazioni amministrative commerciali.

Compatibilità viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie strutture di vendita si deve garantire: che i parcheggi a servizio del comparto commerciale non determinino in entrata ed uscita, l'accumolo di traffico, e conseguente intralcio alla circolazione; a tal fine si dovrà prevedere apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. Le nuove attività commerciali di vicinato, qualora riguardino edifici o complessi di interesse storico, potranno essere realizzate solamente a condizione che gli interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici del complesso edilizio da trasformare.

Dotazione di aree di standard

Media struttura di vendita di primo livello 100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico

Media struttura di vendita di secondo livello 150% della SIp di cui almeno 2/3 a parcheggio di uso pubblico

Strutture commerciali > a 600mq Subordinate ad apposita convenzione per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione

Trasformazione in ambito residenziale

E' consentito il cambiamento dell'uso, a destinazione residenziale, mediante l'attuazione di P.A, l.r. n 12/05

Parametri edificatori

- H 6.50/ 8.50 m
- Pa 2/3 n
- Uf 0.4 mq/mq
- Qf 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Superficie a standard

- P 6 mq/ ab
- V 12 mq / ab

- l_c 4.0 mq / ab
- l 4.5 mq / ab
- l_p 1 ogni 100 mq di af
- Formazione di standard aggiuntivo

Il parametro edificatorio, relativo all'altezza (H_1), verrà definita in fase di progettazione del P.A e dovrà essere stabilita nel rispetto del contesto, ambientale , architettonico dell'intervento complessivo.

ART 13 **AMBITO D4 – DEPOSITO E STOCCAGGIO**

Caratteri generali

Comprende edifici ed aree, interne, che marginali al tessuto urbano destinate ad accogliere depositi e stoccaggi

Modalità di intervento

Sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui all'art 27 della l.r n 12/05. Delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli che implicano il frazionamento in piu' unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo.

Parametri edificatori

- H 7.00 m (in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione , non superiore a quelle preesistenti)
- Qf 30 %
- H2 2 m
- Ds1 6 m
- Ds2 6 m
- Ds3 10 m
- Af in caso di nuove costruzioni e strumenti attuativi, non inferiore al 15%
- Ip 1 ogni 100 mq di af

Prescrizioni particolari

In caso di dismissione delle attività in atto si dovrà provvedere , prima all'insediamento di nuove attività alla redazione di piano attuativo di ristrutturazione urbanistica.

Trasformazione in ambito residenziale

E' consentito solo agli ambiti interni al centro edificato, il cambiamento dell'uso, a destinazione residenziale, mediante l'attuazione di P.A art 89 della l.r. n 12/05

Parametri edificatori

- H 6.50 / 8.50 m
- Pa 2/3 n
- Uf 0.4 mq/mq
- Qf 30 %
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Superficie a standard

- P 6 mq/ ab
- V 12 mq / ab
- Ic 4.0 mq / ab
- I 4.5 mq / ab
- Ip 1 ogni 100 mq di af
- Formazione di standard aggiuntivo

Il parametro edificatorio, relativo all'altezza (H1), verrà definita in fase di progettazione del P.A e dovrà essere stabilita nel rispetto del contesto, ambientale , architettonico dell'intervento complessivo.

AMBITI A DESTINAZIONE AGRICOLA E AMBIENTALE

ART 14 **AMBITO E1 – AGRICOLA**

Caratteri generali

Tale ambito normativo comprende tutto il territorio non diversamente classificato; si tratta dei territori e degli immobili produttivi a fini agricoli.

Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo , nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art 2135 del codice civile.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La formazione di una nuova unità abitativa dovrà essere comprovata mediante la formazione di un piano aziendale.

Tutti gli interventi edilizi debbono privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori che abbiano un'estensione complessiva non inferiore a 0,5 ha, anche su fondi non contigui ma di proprietà del richiedente.

Parametri dimensionali.

- volumetria massima definita , 30 mq di slp.
- Altezza massima , 2,10 m, all' intradosso del colmo
- Altezza minima , 1.50 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2.00 m.

Caratteristiche tipologiche:

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)
- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

E' consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50, rivestita in pietra locale , avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R n°380/2001, ed è onerosa.

Parametri edificatori

H1	4	m (abitazione imprenditore agricolo)
H1	7	m (stalle, silos magazzini,locali per la lavorazione e conservazione, vendita prodotti)
H2	1	m (tipologia a staccionata in legno o/e siepe)
Uf	0.01	mq/mq (per abitazione imprenditore agricolo)
Qf	10%	(stalle, silos magazzini,locali per la lavorazione e conservazione, vendita prodotti)
	40%	(attrezzature florovivaistiche)
Ds1	6	m
Ds2	6	m
Ds3	10	m

Prescrizioni particolari

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; da rilasciare esclusivamente agli aventi titolo , ai sensi della Legge regionale 12/05 e s.m.i

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascrivere a cura del titolare del permesso di costruire su registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica.
- All'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola
- Da certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa

Vengono inoltre i seguenti disposti:

nuovi edifici: la costruzione di nuovi edifici rurali e unicamente ammessa laddove non esistano strutture dimesse utilizzabili all'upo e attraverso un coerente inserimento planivolumetrico volto a valorizzare il contesto e le preesistenze.

Vivai e serre: le serre e i vivai di nuova edificazione devono essere realizzati mediante ricorso a strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura:

viabilità e percorsi carrali: è prescritta la manutenzione ed il recupero di "strade" mediante l'utilizzo di materiali drenanti e naturali senza modificare la morfologia e pendenze naturali.

Gli interventi non potranno determinare movimenti di sbancamento e/ riporti di terra.

Recupero del patrimonio edilizio a destinazione agricola

E' consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici esistenti dimessi di originaria tipologia agricola avente valore architettonico , dei quali si dimostri la dismissione dell'attività agricola da almeno cinque anni.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Per gli immobili oggetto di intervento è consentito un'incremento una tantum del 10% della SIp esistente, per un'altezza massima di colmo pari a quella esistente, nel rispetto delle distanze, (D.M 1444/1968).

Interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente residenziale di recente edificazione

Tipi di interventi ammessi – disciplinati dall'art 27 della l.r. n 12/05

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Parametri edificatori

E' consentito l'ampliamento una/tantum, degli edifici esistenti di recente edificazione a destinazione residenziale, con un incremento di superficie lorda pavimento ,secondo le seguenti indicazioni:

Delta = 8000/ slp (stato di fatto) con un massimo di 100 mq

- P.ab 2 n
- Q 30%
- H1 6.50 m
- H2 1.50 m
- Ds1 5 m
- Ds2 5 m
- Ds3 10 m

Prescrizioni particolari

L'incremento edificatorio dovrà attuarsi nel rispetto dell'unitarietà tipologica e nel rispetto delle distanze.

L'ampliamento, una/tantum è subordinato all'attestazione sottoscritta dal proprietario o dal richiedente, di avere usufruito della facoltà di ampliamento.

ART 15

AMBITO E2 – AMBIENTALE

Caratteri generali

Queste zone sono destinate esclusivamente alla salvaguardia del valore ambientale, con divieto di ogni edificazione.

Modalità di intervento sul edificato esistente

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e risanamento conservativo

Prescrizioni particolari

Gli interventi sull'edificato esistente, sono ammessi solo a seguito di una relazione dello stato di consistenza del fabbricato, sotto forma di perizia giurata.

Eventuali percorsi esistenti a collegamento di eventuali manufatti architettonici, sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e dovranno essere recuperati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche originale senza modifiche dimensionali.

ART 16

AMBITI A DESTINAZIONE SERVIZI PUBBLICI

Caratteri generali:

Le aree per attrezzature e servizi di interesse comune sono indicate dal PRG con contrassegni e simboli grafici di zona, secondo determinate classi d'uso.

Gli edifici, le attrezzature e gli spazi, riconducibili alle classi di cui ai successivi articoli 47, 48, 49, 50, sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali edifici gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti sono soggetti all'approvazione di un Piano esecutivo redatto nel rispetto degli indici stabiliti per le classi d'uso specifiche o analoghe.

Nei casi ove sia consentito l'intervento privato, sarà obbligatoria la presentazione di un piano esecutivo accompagnato da schema di convenzione da approvarsi dal Consiglio comunale, atto a definire nei dettagli la disposizione planimetrica ed altimetrica dei volumi e delle attrezzature, la loro destinazione e le modalità d'uso e di esercizio, la sistemazione complessiva delle aree. Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi o piani, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto dei luoghi.

Gli edifici dovranno rispettare in ogni caso le norme di legge, specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

Le aree computabili ai fini degli standard urbanistici sono quelle per le quali sono previste l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, l'Amministrazione comunale ne potrà individuare l'ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita Variante di PRG.

F1 - Istruzione

È costituita dalle aree già occupate da edifici scolastici di ogni ordine e grado, o quelle destinate al completamento delle attrezzature scolastiche

In dette aree sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento urbanistico preventivo su richiesta del Sindaco in conformità ad analogo parere della Commissione edilizia.

In ogni caso l'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere fatto nel rispetto delle norme stabilite dal Decreto Ministeriale del 18.12.1975.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

H1	m.	non determinato
Uf	mq/mq	non determinato
Q	30 %	
H2	1.50 m	
Ds1	5 m	
Ds2	5 m	
Ds3	10 m	

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

F2 - Attrezzature d'interesse comune

Le zone destinate ad attrezzature d'interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, amministrative, culturali, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché le aree destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento delle attrezzature per le attività del culto religioso e per le attività ricreative connesse.

In queste ultime zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia, in presenza d'espressa indicazione delle planimetrie di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

H1	m.	non determinato
Uf	mq/mq	non determinato
Q	30 %	
H2	1.50 m	
Ds1	5 m	
Ds2	5 m	
Ds3	10 m	

La conformazione architettonica e tipologica degli edifici di culto di nuova costruzione verrà valutata e accolta dalla Commissione edilizia.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato, e' all'eliminazione di impatto ambientale.

F3 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport

Gli spazi attrezzati per il gioco e lo sport sono quelli che lo strumento urbanistico generale ha destinato alle attività sportive, ai giochi, agli svaghi collettivi.

Comprende sia gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (campi sportivi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti all'impianto, sale di riunione, bar, sedi di società sportive), che gli impianti ricreazionali di superficie (ristori, alloggi di servizio, chioschi, impianti tecnologici).

In tali zone è ammesso esclusivamente l'intervento urbanistico preventivo.

L'edificazione, se non è di proprietà comunale, dovrà avvenire previa stipula di convenzione tra la proprietà privata ed il Comune. Sempre mediante stipula di convenzione dovrà essere regolata la gestione privata per uso pubblico degli edifici ed attività realizzate.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

H1	m.	non detrminato
Uf	mq/mq	non determinato
Q	30	%
H2	1.50	m
Ds1	5	m
Ds2	5	m
Ds3	10	m

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

Nelle aree sopra descritte è consentita l'utilizzazione agricola delle stesse fino all'acquisizione da parte del Comune.

F4 - Attrezzature d'interesse comune a carattere religioso

Per attrezzature d'interesse comune a carattere religioso s'intendono quelle definite dalla LR 09.05.1992 nr. 20.

In queste zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia, in presenza d'espressa indicazione delle planimetrie di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

H1	m.	non determinato
Uf	mq/mq	non determinato
Q	30	%
H2	1.50	m
Ds1	5	m
Ds2	5	m
Ds3	10	m

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

F5 - Spazi per parcheggi pubblici

Sono spazi destinati a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi ad uso pubblico (art. 3 del DM 1444/1968).

In corrispondenza delle aree previste dal PRG per parcheggio pubblico è possibile la realizzazione d'autorimesse nel sottosuolo purché, nel caso d'intervento privato questo sia regolato da una convenzione che preveda la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale del parcheggio di superficie.

Questi standard di piano possono essere monetizzati se non compresi nel comparto soggetto a Piano Attutivo.

Debbono in ogni modo esser realizzati i parcheggi di quartiere previste per i PA residenziale nella misura di 6 mq/abitante.

I parcheggi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo d'atto da trasciversi a cura del proprietario.

F6 – zona a vincolo paleontologico

Tale zona è sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge 1 giugno 1939 n 1089 ai sensi del decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 12 febbraio 1974

ART 17 **AMBITO M - IMPIANTI TECNOLOGICI**

Caratteri generali

Tale zona è destinata ad accogliere impianti tecnologici a livello urbano quali: impianti per la produzione e distribuzione energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissioni dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento locale di rifiuti liquidi e solidi, la pubblica illuminazione e l'antincendio.

In tutte le aree indicate come zone “M” inoltre sono ammessi i seguenti usi:

- Attività direzionali e commerciali
- Servizi sociali e di utilità pubblica

Inoltre sono ammesse: autorimesse, nonché abitazioni di servizio fino ad un massimo di 95mq di S.I.p

Per gli insediamenti esistenti alla data d'adozione del PGT, aventi destinazioni d'uso non compatibili con le sopradette destinazioni, saranno consentiti esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatte salve quelle di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione finalizzate all'armonizzazione con le previsioni dei PGT.

ART 18

AMBITI A RISPETTO

Caratteri generali

Sono ambiti del territorio a forte limitazione, che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storici – ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari disposizioni legislative, e controllo sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

AMBITO R1 – FLUVIALE

Sono compresi in questa categoria i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali).

L'ambito di tutela minimo coincide con le fasce di rispetto definite negli elaborati.

In questi ambiti sono incompatibili i seguenti interventi:

nuova edificazione

discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale),

attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica

opere di regimazione idraulica

AMBITO R2 – STRADALE

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito:

- formazione ed ampliamento di sistemi stradali (tipo A.B.C.D.E.F – D.M 9 maggio 2001)
- formazione di percorsi ciclopedonali
- parcheggi pubblici
- stazioni di servizio

recinzioni (per le quali potranno essere imposti arretramenti e prescrizioni particolari in relazione alle specifiche esigenze del traffico, con obbligo di sottoscrizione di dichiarazione di non indennizzo in caso di esproprio per le strade il cui tracciato deve essere adeguato)

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni a demolizione integrale o negli ampliamenti sono determinate dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992 n 285 e s.m.i, e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n 495 e s.m.i.

AMBITO R3 – CIMITERIALE

Le zone di rispetto cimiteriale sono aree “circostanti il cimitero ed individuate con apposito segno grafico.

All'interno di tale zona e vietato costruire, salvo le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

E' consentita la riduzione della zona di rispetto ,per dare esecuzione di un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico , previo parere favorevole della competente azienda sanitaria, ed in rispetto degli elementi ambientali di pregio dell'area. All'interno della zona di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificato stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a)b)c)d) del primo comma dell'art 31 legge 5 agosto 1978 n 457.

AMBITO R4 – SORGENTI / ACQUEDOTTI / SERBATOI

Sono aree immediatamente a ridosso delle sorgenti, pozzi,punti di prelievo e serbatoi di accumulo.

Le distanze da rispettare a protezione sono indicate dal DPR n 236 del 24.05.88.

ART 19 NORME TRANSITORIE

Dalla data di adozione e fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia a norma dell'art 13 comma 12 della l.r. n 12/05

I titoli autorizzativi rilasciati prima della data di adozione,conservano la loro efficacia fino all'ultimazione dei lavori; gli interventi previsti in tali titoli potranno essere soggetti a varianti che rispettino i limiti dimensionali ed i parametri del titolo originario .