

VARIANTE N. 1/2022 AL PIANO DEGLI INTERVENTI – MODIFICA ALLE N.T.O.
(allegata alla deliberazione di consiglio comunale n. del)

1)	MODIFICA PAR. 7.4.12 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI
----	---

Par.7.4.12 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie. Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei significativi (targhe, angolari lavorati) si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. E' ammessa l'intonacatura a raso-sasso secondo la tradizione locale, solo con malte a base di calce fugate su piano arretrato rispetto al sasso; non sono ammessi intonaci a effetto "maculato" dovuto a innesti episodici sopra o sottosporgenti di sassi o altri elementi lapidei. Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone". È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari: - finitura a malta fine colorata; - finitura a marmorino; - finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco. Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi e i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.),. Per unità edilizia si intende unità minima di intervento	Par.7.4.12 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori (testo con modifiche) Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie. Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei significativi (targhe, angolari lavorati) si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. E' ammessa l'intonacatura a raso-sasso secondo la tradizione locale, solo con malte a base di calce fugate su piano arretrato rispetto al sasso; non sono ammessi intonaci a effetto "maculato" dovuto a innesti episodici sopra o sottosporgenti di sassi o altri elementi lapidei. Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone". È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari: - finitura a malta fine colorata; - finitura a marmorino; - finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco. Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo POSSONO ESSERE COMPRESI i bianchi e i grigi E VANNO ESCLUSI i verdi, e gli azzurri. Possono essere ANCHE comprese le varie tonalità dell'avorio. IN OGNI CASO LA SCELTA CROMATICA DELLE MURATURE ESTERNE DEVE ESSERE PREVIAMENTE APPROVATA DALL' UFFICIO TECNICO COMUNALE. La pittura deve essere estesa con un unico colore
---	---

così come definita al paragrafo “<i>Modi di attuazione</i>”. Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no. Negli edifici soggetti a <i>restauro</i> si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.	all’intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell’unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.), SE NON PREVIA AUTORIZZAZIONE DELL’ UFFICIO TECNICO. Per unità edilizia si intende unità minima di intervento così come definita al paragrafo “<i>Modi di attuazione</i>”. Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no. Negli edifici soggetti a <i>restauro</i> si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti. TALI INDICAZIONI E PRESCRIZIONI, PREVISTE PER LA ZONA A SI INTENDONO ESTESE A TUTTE LE ALTRE ZTO (B,C,E,F), AD ESCLUSIONE DEI FABBRICATI DELLE ZONE D.
--	--

NOTA BENE:

- **IN MAIUSCOLO: INTEGRAZIONE E/O MODIFICA**
- **Barrato: eliminazione.**

Par.7.4.12 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori (testo finale)

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei significativi (targhe, angolari lavorati) si avrà cura di tenere l’intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura

mediante fugature. E’ ammessa l’intonacatura a raso-sasso secondo la tradizione locale, solo con malte a base di calce fugate su piano arretrato rispetto al sasso; non sono ammessi intonaci a effetto “maculato” dovuto a innesti episodici sopra o sottosporgenti di sassi o altri elementi lapidei.

Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a “tampone”.

È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell’ocra, e delle terre. *possono essere compresi* i bianchi e i grigi e *vanno esclusi* i verdi, e gli azzurri. Possono essere **anche** comprese le varie tonalità dell’avorio. *In ogni caso la scelta cromatica delle murature esterne deve essere previamente approvata dall’ ufficio tecnico comunale.*

La pittura deve essere estesa con un unico colore all’intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell’unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.), *se non previa autorizzazione dell’ ufficio tecnico.*

Per unità edilizia si intende unità minima di intervento così come definita al paragrafo “*Modi di attuazione*”.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Negli edifici soggetti a *restauro* si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Tali indicazioni e prescrizioni, previste per la zona a si intendono estese a tutte le altre zto (B, C, E, F), ad esclusione dei fabbricati delle zone D.

2)	MODIFICA ART. 11.5 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI
----	---

Art. 11.5 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone D1 artigianali, industriali, commerciali di completamento		Zona D1	Zona D1/PAV
sup. minima del lotto	mq	1.500 (**)	Secondo PAV
rapporto di copertura massima	mq/mq	60%	Secondo PAV
altezza massima del fabbricato (altezza media all'intradosso della copertura)	ml	12,50 (*)	Secondo PAV
distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	In allineamento con Fabbricati esistenti In assenza di allineamenti: 7,50 ml per strade < 10 ml 15 ml per strade > 10 ml Al di fuori dei centri abitati come da C.d.S. e Regolam. di attuazione	Secondo PAV
distanza minima dai confini	ml	5 ml o a confine (1)	Secondo PAV
distacco minimo tra fabbricati	ml	Trovano applicazione le previsioni dell'art. 9 del D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1.444	Secondo PAV

(1) tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

(2) Per i lotti ancora ineditati o da completare si prescrive:

- particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;

- dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per l'altezza prevista dalle vigenti NTA del Comune. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;

- si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di filari disomogenei di alberature autoctone;

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi ed il piazzale di carico e scarico merci, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze;

- le aree a verde pubblico attrezzate dovranno essere ricavate in una unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo. Le aree destinate a parcheggio, dovranno essere equamente distribuite lungo le strade interne dei diversi SUA, affinché siano di effettivo servizio alle attività.

(*) Altezze maggiori sono consentite in deroga, alla luce di specifiche esigenze di processo produttivo indicate dalle aziende insediate o insediabili, previa presentazione di richiesta accompagnata da adeguata documentazione tecnica riguardante il processo di produzione e gli aspetti edilizi e formali dei fabbricati previsti. Sulla proposta si esprime con proprio provvedimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previo parere della Giunta comunale.

(**) **TALE LIMITE MINIMO PUÒ ESSERE DEROGATO UNA SOLA VOLTA E PER MASSIMO DUE ATTIVITA' CON OBBLIGO DI RIQUALIFICAZIONE ESTETICA E FORMALE DEI FABBRICATI ESISTENTI NELL'OTTICA DELLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE COMUNALI.**

NOTE:

IN MAIUSCOLO: INTEGRAZIONE

3)	MODIFICA ART. 16 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.
----	---

Art. 16 - Zona D5 – Area Turistico-Ricettiva (testo vigente)	Art. 16 - Zona D5 – Area Turistico-Ricettiva (testo con modifiche)
Sono zone già edificate, da destinare ad attività turistico-ricettiva, che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.	Sono zone già edificate, da destinare ad attività turistico-ricettiva E DI SERVIZIO , che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

Nelle Tavole di PI sono indicate due Zone: - Zona D5/3 – Via San Feliciano; - Zona D5/1 – Attività di ristorazione – Via San Feliciano. Art. 16.1 - Destinazioni d'uso ammesse - nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso: trattoria, bar e albergo come definita dalla L.R. 4.11.2002 n. 33, per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa; - per l'ambito della Zona D5/1 identificato catastalmente al Fg. 3, mapp. n. 619, 620, 552, 418 e 420 è fatto salvo quanto previsto dalla Var. n. 4 di P.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 22.09.2016 che in particolare consente il cambio d'uso ad attività commerciale di ristorazione con le seguenti prescrizioni: - <i>gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti e che per gli stessi si procederà, per quanto necessario all'attività commerciale a cambio di destinazione d'uso mediante adeguata pratica edilizia, con conseguente pagamento del relativo contributo di costruzione;</i> - <i>l'edificazione di eventuali nuovi volumi come pure la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal vigente Piano degli Interventi, sarà preceduta e regolamentata con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, all'interno del quale si prevederà la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria necessitanti.</i>	Nelle Tavole di PI sono indicate due Zone: - Zona D5/3 – Via San Feliciano; - Zona D5/1 – Attività di ristorazione – Via San Feliciano. Art. 16.1 - Destinazioni d'uso ammesse - nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso: trattoria, bar e albergo come definita dalla L.R. 4.11.2002 n. 33, per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa; - per l'ambito della Zona D5/1 identificato catastalmente al Fg. 3, mapp. n. 619, 620, 552, 418 e 420 è fatto salvo quanto previsto dalla Var. n. 4 di P.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 22.09.2016 che in particolare consente SONO CONSENTITE il cambio d'uso ad attività commerciale ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO di ristorazione con le seguenti prescrizioni: SONO CONSENTITE LE ATTIVITA' DI SERVIZIO CON ESCLUSIONE DI TUTTE QUELLE RUMOROSE E/O INQUINANTI (QUALI AD ESEMPIO, LABORATORI ORAFI, ATTIVITÀ CONCIARIE E/O SIMILI, LABORATORI GALVANICI ECC...) E FORNI DI CREMAZIONE gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti e che per gli stessi si procederà, per quanto necessario all'attività commerciale a cambio di destinazione d'uso mediante adeguata pratica edilizia, con conseguente pagamento del relativo contributo di costruzione; - <i>l'edificazione di eventuali nuovi volumi come pure la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal vigente Piano degli Interventi, sarà preceduta e regolamentata con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, all'interno del quale si prevederà la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria necessitanti.</i>
---	--

NOTA BENE:

- **IN MAIUSCOLO: INTEGRAZIONE E/O MODIFICA**
- **Barrato: eliminazione.**

Art. 16 - Zona D5 – Area Turistico-Ricettiva (testo finale)

Sono zone già edificate, da destinare ad attività turistico-ricettiva e di servizio, che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

Nelle Tavole di PI sono indicate due Zone:

- Zona D5/3 – Via San Feliciano;
- Zona D5/1 – Via San Feliciano.

Art. 16.1 - Destinazioni d'uso ammesse

- nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso: trattoria, bar e albergo come definita dalla L.R. 4.11.2002 n. 33, per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa;

- per l'ambito della Zona D5/1-Via San Feliciano sono consentite attività commerciali e di servizio con le seguenti prescrizioni:

sono consentite le attività di servizio *con esclusione di tutte quelle rumorose e/o inquinanti (quali ad esempio, laboratori orafi, attività conciarie e/o simili, laboratori galvanici ecc...) e forni di cremazione.*

- l'edificazione di eventuali nuovi volumi come pure la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal vigente Piano degli Interventi, sarà preceduta e regolamentata con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, all'interno del quale si prevederà la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria necessitanti.

4)	STRALCIO PARAGRAFI 49.2 E 49.2.1 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PI
----	---

Par. 49.2 - Oggetti puntuali

Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicati, con sigla identificativa "OPn", gli edifici denominati *Oggetti Puntuali* individuati come beni culturali ambientali e architettonici del territorio comunale, individuati dal PRG ai sensi dell' art. 28 della L.R. 61/85. Questi consistono in singoli edifici, o anche solo porzioni significative d'aggregati edilizi, aventi caratteristiche ambientali e architettoniche ancora salvaguardabili.

ELENCO OGGETTI PUNTUALI e loro riferimento alle schede B di sola analisi

AMBITO	IDENTIFICATIVO	N SCHEDE B	NOME ISOLATO DI RILEVAZIONE	N. ISOLATO	FASCICOLO	TAVOLA
OP1	Edificio Stamberga	2	stamberga	2	3	12.1
OP2	Edificio in via San Feliciano	2	stamberga	2	3	12.1
OP3	Casa rurale Le Boccare	2	Case sparse nord	11	3	12.1
OP4	Casa rurale Val Longa	1	Case sparse nord	11	3	12.1

OP5	Casa rurale La Castagnara	1	Case sparse sud	12	3	12.1
OP6	Casa rurale Castelletto	2	Case sparse sud	12	3	12.1

Par.49.2.1 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione

Sugli edifici individuati come *Oggetti puntuali* sono consentiti i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, di Restauro o di Risanamento Conservativo e di Ristrutturazione così come definiti nel successivo art. 49.4.4 - *Definizione degli interventi edilizi* delle presenti NTA, al fine di tutelare le valenze architettoniche dell'edificio.

Su questi edifici il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Ciascuna unità edilizia individuata costituisce unità minima di intervento.

ENTRAMBI I PARAGRAFI VENGONO STRALCIATI

Alonte, 08.04.2022

arch. Andrea Dovigo – f.to digitalmente