Comune di Sarmato

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

Variante specifica n°1



VAR.RUE.01

Relazione illustrativa - Tavola e Scheda dei vincoli - Relazione in merito all'esclusione dalla procedura di Valsat/VAS

Adozione

Del. C.C. n. __ del __/__/____

Controdeduzione

Del. C.C. n. __ del __/__/____

Approvazione

Del. C.C. n. __ del __/__/____

Sindaco con delega all'Urbanistica	Claudia Ferrari
Vice-Sindaco con delega all'Edilizia	Giuseppe Riva
Segretario generale	Laura Cassi
Responsabile del procedimento	Marco Gallonelli
Gruppo di progettazione	Ivano Savi Alex Massari Fabio Ceci

SOMMARIO

1. MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE 3
2. ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RUE 4
3. TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI 41
4. ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VALSAT / VAS 41

1. MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE

Il Comune di Sarmato è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con D.C.C. n. 19 del 03/04/2017.

La presente Variante al RUE ha l'obiettivo di adeguare le Norme tecniche di attuazione alle disposizioni normative entrate in vigore successivamente all'approvazione del RUE, nonché di recepire determinate istanze pervenute dai privati in seguito alla pubblicazione dell'avviso approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2020.

In particolare, i contenuti della Variante al RUE sono i seguenti:

- recepimento della D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 recante "Approvazione dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013";
- modifica delle caratteristiche edilizie e dei dettagli costruttivi degli interventi (realizzazione di autorimesse in deroga alla disciplina delle distanze, realizzazione di pergolati nelle zone residenziali, realizzazione di attrezzature pertinenziali alle dotazioni territoriali, regolazione del rapporto tra Superficie accessoria e Superficie utile);
- miglioramento di alcune disposizioni normative in merito alla disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi conclusi, ai rispetti stradali, agli allevamenti zootecnici aziendali, ecc.;
- correzione di alcuni refusi ed errori materiali.

La presente Variante viene redatta ai sensi della pre-vigente L.R. 20/2000, attraverso la procedura stabilita dall'art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. 24/2017, il quale stabilisce che entro il termine fissato dalla Legge Regionale per adeguare gli strumenti urbanistici al Piano Urbanistico Generale possono essere adottate e può essere completato il procedimento di approvazione delle "*varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente*".

La procedura che verrà seguita è quella stabilita dall'art. 33 della pre-vigente L.R. 20/2000.

La Variante comporta la modifica dell'elaborato RUE.N01 – Norme tecniche di attuazione.

2. ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RUE

RUE.N01 – Norme tecniche di attuazione

RUE vigente / variante

(le modifiche agli articoli sono evidenziati con apposita evidenziazione)

Art. 1.1.5 - Interpretazione del RUE

Le definizioni, parametri e indici devono intendersi quelli approvati con Deliberazione ~~dell'Assemblea legislativa~~ della Giunta della Regione Emilia Romagna con atto ~~279 del 4 febbraio 2010~~ n. 922 del 28/06/2017 e s.m., e secondo le previsioni del successivo Titolo 2 CAPO 1.

Nel caso in cui una norma del presente regolamento, per la sua applicazione, si presti a diverse intepretazioni, tra il criterio letterale e quello teleologico, prevale quest'ultimo, nel senso che devono essere considerati prevalenti, rispetto alla lettera della norma, lo scopo perseguito dalla stessa e la sua ratio. La prevalenza del criterio teleologico su quello letterale nella applicazione delle norme dovrà essere utilizzato sia nella predisposizione dei progetti da parte dei privati, sia nell'attività istruttoria condotta dagli uffici comunali.

Qualora, vista la complessità della materia che tratta il presente regolamento, vi siano casi non espressamente in esso disciplinati, troverà applicazione la disposizione che regola casi simili.

Art. 1.1.6 - Modalità di attuazione del Piano

Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalla legge regionale n. 20/2000 e dalla LR 15/2013, fra le quali:

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;

Permessi di costruire convenzionati (PCC);

Permessi di costruire (PdC);

Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)

Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti pre-vigenti:

- "PAV"(Piani Attuativi Vigenti),
- ~~SUP (Strumenti Urbanistici Previgenti)~~

Attività edilizia libera.

Art. 1.1.9 - Interventi soggetti a SCIA

Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi ~~non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire,~~ disciplinati all'art. 13 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15.

~~tra cui:~~

~~a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui al successivo articolo 1.2.7;~~

~~b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite al successivo art. 1.2.7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dal RUE, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;~~

~~c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;~~

~~d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo art. 2.2.5 e 2.2.6 compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);~~

~~e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;~~

~~f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;~~

~~g) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 22 della L.R. n. 15/2013;~~

~~h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122;~~

~~i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi del successivo art. 2.3.1, punto G;~~

~~l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;~~

~~m) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;~~

~~n) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;~~

~~o) i significativi movimenti di terra, ovvero i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti;~~

~~p) la realizzazione di piscine.~~

~~Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PC)~~

~~1. Sono subordinati a permesso di costruire:~~

~~a) gli interventi di nuova costruzione di cui al successivo art. 2.3.1, punto G;~~

~~b) gli interventi di ripristino tipologico di cui al successivo art. 2.3.1, punto E;~~

~~c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 2.3.1, punto H.~~

Art. 1.1.10 - Attività edilizia libera e interventi soggetta a comunicazione

~~1. Sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori, con le modalità di cui all'art. 7, commi 4, 5, 6 e 7, della L.R. 15/2013, i seguenti interventi:~~

~~a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;~~

~~b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;~~

~~c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.~~

Rientrano in questa fattispecie tutti gli interventi disciplinati all'art. 7 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15.

Art. 1.1.11 - Interventi disciplinati dagli strumenti comunali pre-vigenti

Nelle tavole del RUE sono riportati i perimetri dei PUA, e comunque gli interventi previsti dai pre-vigenti PRG, che si intendono pertanto confermati e sono contraddistinti dalla sigla "PAV"(Piani Attuativi Vigenti)~~, e SUP (Strumenti Urbanistici Previgenti)~~

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi di cui al precedente comma le previsioni dei suindicati strumenti diventano inefficaci, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazioni previste dagli strumenti medesimi e di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Nel caso di decorrenza dei termini stabiliti in convenzione e nelle aree soggette a piano particolareggiato ultimate prima della decorrenza dei termini di vigenza del piano stesso, le aree comprese in tali strumenti urbanistici saranno soggette alla disciplina delle Zone Urbanistiche (Capo 2) di cui al successivo comma, in cui si siano verificate le seguenti condizioni:

- ultimazione e collaudabilità delle opere di urbanizzazione previste;
- cessione avvenuta delle aree di U1 e U2 a favore della Pubblica Amministrazione;

~~– recepimento nella cartografia di RUE delle aree da assoggetare alla disciplina delle Zone Urbanistiche (Capo 2).~~

– ultimazione ed esaurimento degli inteventi edilizi previsti.

Nelle aree comprese negli strumenti urbanistici di cui sopra si applicano le seguenti disposizioni:

a) per le zone a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'art. 3.2.8;

b) per le zone a destinazione produttiva si applicano le norme di cui all'art. 3.2.13;

c) per le zone a destinazione terziaria si applicano le norme di cui all'art. 3.2.14;

d) per le zone per dotazioni territoriali si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo 3, Capo 2, Sezione 5;

e) per le zone per attrezzature tecnologiche e di servizio si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo 3, Capo 2, Sezione 6.

Qualora ricorrano le condizioni di cui al punto precedente, in attesa del recepimento nella cartografia di RUE, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza mutamento d'uso.

La validità degli strumenti urbanistici comunali pre - vigenti si mantiene sino alla cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda l'attuazione dei ~~SUP~~ PAV (~~Strumenti~~ Piani Urbanistici ~~Previgenti~~ Vigenti) le previsioni attuative sono disciplinate dallo strumento urbanistico previgente all'adozione del presente RUE e potranno essere attuate con la normativa prevista dalle NTA previgenti all'adozione del presente RUE.

Il POC potrà modificare o confermare le previsioni dei ~~SUP~~ PAV se i relativi PUA non saranno stati adottati entro la data di adozione del POC.

Art. 1.1.12 - ~~Attività edilizia libera~~ Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)

~~Purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC e dal RUE per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempre ché siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:~~

~~a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al successivo art. 2.3.1, punto A;~~

~~b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);~~

~~c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;~~

~~d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;~~

~~e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;~~

~~f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;~~

~~g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;~~

~~h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;~~

~~i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria (con esclusione delle piscine), ovvero i pergolati aperti, in legno o ferro privi di fondazione e privi di copertura, gli elementi di arredo e finitura degli spazi aperti (gazebo, chioschetti, tendoni, coperture retrattili o avvolgibili in telo impermeabile, pensiline, inferriate, tettoie con profondità inferiore a ml 1,50, forni e barbecue in muratura, fontane), le casette in legno prefabbricate aventi altezza al colmo non superiore a ml 2,50 e superficie coperta non superiore a mq 12, piccoli elementi tecnologici esterni (parabole, antenne, sistemi di sicurezza, impianti di condizionamento dell'aria), nei limiti di cui al successivo art. 4.1.7;~~

~~l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;~~

~~m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale individuati dal RUE;~~

~~n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 22 febbraio 2006, n. 128;~~

~~o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.~~

Sono obbligatoriamente subordinati a Permesso di Costruire (PdC) gli interventi disciplinati all'art. 7 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15.

Art. 2.1.1 - ~~St~~ STER = Superficie territoriale (mq)

~~Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).~~

~~Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.~~

~~La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.~~

La Superficie territoriale è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.2 - Sf = Superficie fondiaria (mq)

~~Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.~~

~~Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.~~

~~Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.~~

~~Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.~~

~~La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.~~

La Superficie fondiaria è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.3 - It = Indice di ~~fabbricabilità~~ edificabilità territoriale (mc/mq)

~~Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.~~

~~La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.~~

L'Indice di edificabilità territoriale è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.4 - If = Indice di ~~fabbricabilità~~ edificabilità fondiaria (mc/mq)

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Art. 2.1.8 - Ambito

~~Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.~~

L'Ambito è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.9 - Comparto

~~Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.~~

~~Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.~~

Il Comparto è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.10 - Lotto

~~Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.~~

~~Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.~~

Il Lotto è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.12 - Unità fondiaria

~~Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica~~

~~Sono, ad esempio, unità fondiarie:~~

- ~~le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";~~
- ~~gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;~~
- ~~le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.~~

L'Unità fondiaria è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.13 - Sm = Superficie minima di intervento (mq)

~~Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico edilizio sull'area stessa.~~

La Superficie minima di intervento è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.15 - Cu = Carico urbanistico

~~Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.~~

Il Carico urbanistico è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.15bis - DT = Dotazioni territoriali

Le Dotazioni territoriali sono descritte dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Oggetti e parametri edilizi~~

Art. 2.1.16 - ~~Area di~~ Sedime

~~Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.~~

Il Sedime è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.17 - Sco = Superficie coperta (mq)

~~Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.~~

La Superficie coperta è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.18 - Sp = Superficie permeabile (mq)

~~Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.~~

~~Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.~~

La Superficie permeabile è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.19 – Ipt / Ipf = Indice di permeabilità (%)

~~Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.~~

~~Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.~~

~~Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)~~

L'Indice di permeabilità è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.20 – ~~Q~~ IC = ~~Rapporto~~ Indice di copertura (%)

~~Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sc/SF).~~

~~Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.~~

L'Indice di copertura è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Superfici~~

Art. 2.1.20bis – ST - Superficie totale

La Superficie totale è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.20ter – SL - Superficie lorda

La Superficie lorda è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.21 - Su = Superficie utile (mq)

~~Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici~~ ~~definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.~~

~~Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.~~

~~La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.~~

~~Si computano nella superficie utile:~~

- ~~le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;~~
- ~~le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;~~
- ~~i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.~~

~~Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:~~

- ~~i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;~~
- ~~le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).~~

La Superficie utile è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.23 - Sa = Superficie accessoria (mq)

~~Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.~~

~~Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.~~

~~Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:~~

- ~~spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;~~
- ~~le tettoie con profondità superiore a m 1,50;~~
- ~~le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza~~

inferiore a m 2,70;

- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

La Superficie accessoria è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Tale Superficie non viene conteggiata ai fini della definizione della Superficie utile (Su) qualora la sua sommatoria non superi il 100% della Su.

Art. 2.1.24 - Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

Non costituiscono altresì né superficie utile né accessoria:

- i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, nei seguenti casi:
  - per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
  - per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri.

Le Superfici escluse dal computo della Su e della Sa sono descritte dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.28 - Sc = Superficie complessiva (mq)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa).

La Superficie complessiva è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.29bis - Superficie calpestabile (mq)

La Superficie calpestabile è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.30 - Parti comuni / condominiali

~~Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.~~
Le Parti comuni / condominiali sono descritte dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.32 - Ai = Area dell'insediamento all'aperto (mq)

~~Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.~~

~~La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.~~

L'Area dell'insediamento all'aperto è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Sagome e volumi~~

[…]

Art. 2.1.34 - Sagoma

~~Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.~~

La Sagoma è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.35 - Vt = Volume totale o ~~lordo~~ volumetria complessiva (mc)

~~Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .~~

Il Volume totale o volumetria complessiva è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Piani~~

Art. 2.1.37 - Piano di un edificio

~~Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.~~

Il Piano di un edificio è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.38 - Np = Numero di piani ~~abitabili di un edificio (n)~~

~~Il numero dei piani abitabili di un edificio rappresenta il numero massimo di piani abitabili costruibili in un intervento edificatorio con esclusione degli eventuali piani interrati e/o seminterrati dei piani terra destinati a servizi con altezze utili nette inferiori o uguali a m 2.50, dei sottotetti che possono essere considerati "non abitabili".~~

Il Numero di piani è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.39 - Piano fuori terra

~~Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.~~

Il Piano fuori terra è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.40 - Piano seminterrato

~~Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.~~

~~Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.~~

~~Sono assimilati a piani fuori terra:~~

- ~~i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;~~
- ~~i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante~~.

Il Piano seminterrato è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.41 - Piano interrato

~~Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.~~

~~Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.~~

Il Piano interrato è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.42 - Sottotetto

~~Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.~~

Il Sottotetto è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.43 - Soppalco

~~Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.~~

~~La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si~~

~~determina un nuovo piano nell'edificio.~~

~~Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.~~

Il Soppalco è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Altezze~~

Art. 2.1.44 - Altezza del fronte (Hf)

~~Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:~~

~~- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;~~

~~- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;~~

~~- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;~~

~~- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;~~

~~- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.~~

~~Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:~~

~~- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;~~

~~- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.~~

L'Altezza del fronte è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.45 - Altezza dell'edificio (H)

~~Altezza massima tra quella dei vari fronti.~~

L'Altezza dell'edificio è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.46 - Altezza utile (Hu)

~~Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.~~

~~Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.~~

~~Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).~~

L'Altezza utile è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.47 - Altezza virtuale (Hv)

~~Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.~~

L'Altezza virtuale è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.48 - Altezza lorda ~~dei piani~~

~~Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.~~

L'Altezza lorda è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Distanze~~

Art. 2.1.49 - Disciplina sulle distanze

La disciplina sulle distanze si articola nella:

- disciplina sulle distanze tra edifici;
- disciplina sulle distanze dai confini di proprietà;
- disciplina sulle distanze dalle strade;
- disciplina sulle distanze dai confini di zona.

Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze:

- si intendono "finestrate" le pareti di edifici aventi aperture con caratteristiche di vedute;
- sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni statuite nelle singole zone riguardanti le distanze dai confini;
- prevalgono eventuali diverse prescrizioni statuite per le singole zone e riguardanti le distanze tra edifici e dalla strade;
- si applicano e prevalgono i disposti di cui alla presente disciplina per quanto attiene alla distanza tra edifici e alla disciplina sulle distanze dalle strade rispetto a quanto previsto nelle prescrizioni relative alle singole zone.

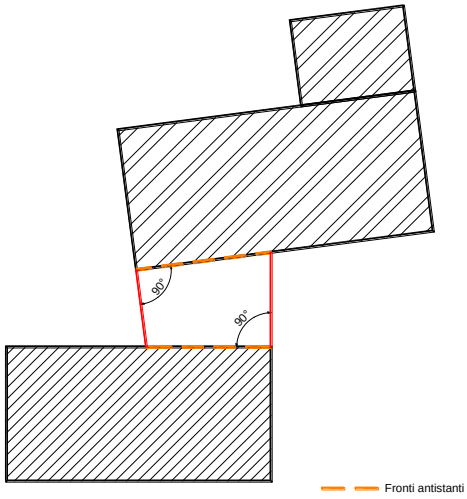
Al fine di garantire la conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive è possibile, ai sensi dell'art 11 della L.R. 15/2013 derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite agli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni - per le quali debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada - e per la realizzazione di strutture leggere da giardino, nonché per la realizzazione di cavedi, anche aperti su di un lato in cui possono essere presenti finestrature che non concorrono al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari ed illuminometrici degli ambienti di loro stretta pertinenza.

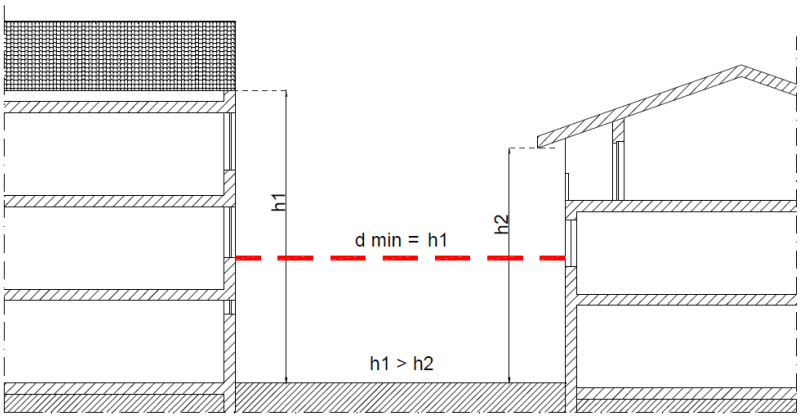
Distanze tra edifici

Per distanza tra edifici si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonalmente alle pareti, tra i lati perimetrali delle Superfici coperte dei fabbricati antistanti. Due pareti di edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualsiasi di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione. L'obbligo del rispetto della disciplina sulle distanze tra edifici, di cui al presente comma, vale quando questi siano antistanti, anche solo in parte. In quest'ultimo caso, il rispetto delle distanze si applica limitatamente alla porzione di edificio effettivamente antistante.



Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00, nei seguenti casi:

- interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- strumenti urbanistici preventivi previsti dal previgente PRG tranne quanto prescritto dalle norme dei singoli PUA;
- interventi edilizi unitari previsti dal previgente PRG.



La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

- D = mt. 10,00,
- Ivl = 0.5

Per gli interventi di nuova costruzione, non ricadenti nei disposti di cui sopra, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m. 10,00.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

- D = mt. 10,00,
- Ivl = 0,5.

Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle fattispecie seguenti la distanza tra i due edifici non deve essere inferiore a m. 6,00:

- per pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio (quali scale, ripostigli, servizi igienici);
- per spigoli ravvicinati di edifici.

Gli edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968 possono essere ampliati (ad esclusione della sopraelevazione la quale è normata al comma successivo del presente articolo) a distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti del presente articolo alle seguenti condizioni:

- la distanza minima tra gli edifici non sia inferiore a m. 6,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e a m. 3,00 tra pareti non finestrate di edifici antistanti;
- nel caso in cui i nuovi volumi di ampliamento siano antistanti ad un altro edificio, le distanze tra i nuovi volumi di ampliamento dovranno rispettare la distanza minima prevista ~~al comma 2~~ ai punti precedenti, fatte salve distanze minori esistenti;
- nel caso in cui i nuovi volumi di ampliamento non siano antistanti ad un altro edificio dovranno essere osservate le distanze previste per le nuove costruzioni.

Gli edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968 possono essere sopraelevati a distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti del presente articolo e alla distanze dai confini, alle seguenti condizioni:

- la distanza minima tra la parte oggetto di sopraelevazione e l'edificio antistante non sia inferiore a m. 6,00 tra pareti finestrate e a m. 3,00 tra pareti non finestrate di edifici antistanti;
- la sopraelevazione potrà avvenire in continuità al fronte dell'edificio esistente, nel rispetto delle distanze fissate alla lettera a), anche nell'ipotesi in cui l'edificio antistante abbia un'altezza inferiore.

In ogni caso gli ampliamenti (comprese le sopraelevazioni) devono essere realizzati in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica e fatto salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone.

Per gli interventi di nuova costruzione la distanza tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti antistanti, non deve essere inferiore:

- all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora le parti antistanti si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12;
- a m. 10 nel caso di distanza tra pareti finestrate e pareti non finestrate;

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte oggetto di intervento, è:

- D = mt. 10,00
- Ivl = 0,5 per pareti finestrate

Nel caso di modifica della sagoma planivolumetrica è ammessa una distanza minore di metri 10.00 ma comunque pari o superiore a quella esistente, purchè la variazione della sagoma planivolumetrica non comporti un aumento dell'altezza preesistente e la realizzazione di nuove aperture rispetto a quelle esistenti sul fronte interessato. Per gli interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica ricadenti nei casi di edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968, la distanza tra i due fabbricati non deve essere inferiore a m. 6,00.

I manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio, quali per esempio le cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, le cabine del gas e le centraline telefoniche, devono sorgere alle seguenti distanze:

- m. 6 dalle strade se localizzati in zone agricole e m. 3 nelle restanti zone;
- m. 3 dai confini di proprietà, fatto salvo nelle zone produttive e dove è autorizzabile la costruzione in confine;
- m. 6 dagli edifici
- in caso di PUA la distanza è definita dalle norme dello stesso.

Ai soli fini del computo della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nei casi in cui gli edifici antistanti siano entrambi caratterizzati da collocazione al piano terreno di locali accessori non costituenti Su, l'altezza dei fronti degli edifici è data come differenza tra la quota dell'estradosso del solaio di tali locali accessori e la più alta delle quote, con esclusione dei manufatti tecnologici.

Nella distanza fra edifici previsti dal medesimo strumento urbanistico attuativo valgono le disposizioni del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

Art. 2.1.52bis – Realizzazione di autorimesse in deroga alla disciplina sulle distanze

Per gli edifici esistenti sprovvisti in tutto o in parte di autorimesse, anche nel Centro Storico di cui al successivo art. 3.2.2, in deroga alle distanze dai confini fissate dalle presenti Norme e nella misura non superiore ad 1 mq ogni 10 mc del Volume utile (V) a cui le autorimesse sono pertinenti, è ammessa la realizzazione di autorimesse

sul confine di proprietà o comunque ad una distanza inferiore a quella prescritta dalla destinazione di zona, con altezza massima di m. 3,00 fuori terra misurata fra la quota di calpestio antistante l'autorimessa e l'estradosso di copertura.

Nel caso di realizzazione delle autorimesse di cui sopra in confine stradale, l'accesso alle medesime deve comunque avvenire all'interno del lotto e l'autorimessa deve risultare ad una distanza minima di m. 3,00 dal limite esterno della carreggiata stradale.

Negli interventi di cui al presente articolo, tra le autorimesse e gli edifici circostanti dovrà comunque essere rispettato un minimo assoluto pari a m. 3,00, come stabilito dall'art. 873 del Codice Civile.

Le autorimesse ovvero i parcheggi privati possono essere realizzati anche su aree che non facciano parte del lotto edificabile nel solo caso di intervento edilizio diretto, a condizione che:

a) siano tese al soddisfacimento delle dotazioni minime richieste;

b) sia dimostrata l'impossibilità a tale soddisfacimento in aree interne al lotto.

In ogni caso, per le autorimesse ovvero per i parcheggi privati di cui ai precedenti commi, alla comunicazione di fine dei lavori dovrà essere allegato l'accatastamento in categoria C6.

Le autorimesse possono essere realizzate anche di tipologia "aperta" o "porticata", ovvero con uno o più lati privi di chiusure. In ogni caso, per esse, alla comunicazione di fine dei lavori, dovrà essere allegato l'accatastamento in categoria C6.

Le autorimesse devono essere prive di altri requisiti di abitabilità.

Art. 2.1.53bis - Distanze

Le Distanze sono descritte dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.54 – Indice di visuale libera (Ivl)

~~Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti~~

~~Nelle zone ove è prescritta, rappresenta il criterio con il quale si calcola la distanza che deve esistere fra le varie fronti di un fabbricato e i rispettivi confini di zona o di proprietà, o cigli stradali. Detta distanza è definita in rapporto all'altezza degli stessi edifici. In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.~~

~~L'indice di visuale libera si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e nuova costruzione, ampliamento, verso usi appartenenti alla funzione residenziale. I volumi aggettanti, i bow windows ed i balconi di profondità superiore a 1,50 m sono soggetti al criterio della Visuale Libera. Il criterio di visuale libera non si applica nei confronti di:~~

~~opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.~~

~~fronti tra loro prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo luci di locali non destinati a funzione abitativa.~~

~~sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.~~

~~La visuale libera si applica ove previsto dalle norme del RUE nei confronti dei confini di proprietà e di altri fabbricati.~~

L'indice di visuale libera è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

~~Altre definizioni~~

Art. 2.1.55 - Volume tecnico

~~Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.~~

~~Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.~~

Il Volume tecnico è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.56 - Vuoto tecnico

~~Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.~~

Il Vuoto tecnico è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.57 - Ui = Unita' immobiliare

~~Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.~~

L'Unità immobiliare è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.58 - Alloggio

~~Unità immobiliare destinata ad abitazione.~~

L'Alloggio è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.59 - Ue = Unità edilizia

~~Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.~~

~~Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.~~

L'Unità edilizia è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.60 - Edificio ~~o fabbricato~~

~~Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.~~

~~Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.~~

~~Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.~~

~~Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.~~

L'Edificio è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.61 - Edificio unifamiliare~~/ monofamiliare~~

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

L'Edificio unifamiliare è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.62 - Pertinenza (spazi di pertinenza)

~~Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.~~

~~La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.~~

~~Il tipo di titolo abilitativo necessario per la realizzazione della pertinenza è definito con apposita delibera della Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico.~~

La Pertinenza è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.63 - Balcone

~~Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.~~

Il Balcone è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.64 - Ballatoio

~~Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto~~.

Il Balllatoio è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.65 - Loggia /Loggiato

~~Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.~~

Il Loggiato è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.66 - Lastrico solare

~~Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.~~

Il Lastrico solare è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.67 - Pensilina

~~Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.~~

La Pensilina è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.68 - Pergolato

~~Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.~~

Il Pergolato è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

La definizione di Pergolato di cui sopra deve ritenersi valida anche per il Gazebo.

Art. 2.1.69 - Portico /porticato

~~Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.~~

Il Portico/Porticato è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.70 - Terrazza

~~Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.~~

La Terrazza è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.71 - Tettoia

~~Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.~~

La Tettoia è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.72 - Veranda

~~Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.~~

La Veranda è descritta dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.1.73 - Tetto verde

~~Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).~~

Il Tetto verde è descritto dalle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.1 - Interventi edilizi

1 Gli interventi edilizi, sono quelli definiti ai sensi dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 15/2013, "Semplificazione della disciplina edilizia" ed integrati dal presente RUE~~, e sono i seguenti:~~ con la definizione "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale".

~~a)~~

~~a1) *restauro scientifico;*~~

~~a2) *restauro e risanamento conservativo;*~~

~~a3) *ripristino tipologico;*~~

a4) *ristrutturazione edilizia;*
a5) *ristrutturazione edilizia a vincolo parziale*

b)
b1) *demolizione;*

c)
c1) *manutenzione ordinaria;*
c2) *manutenzione straordinaria;*

d)
d1) *demolizione e nuova costruzione;*
d2) *ristrutturazione urbanistica;*
d3) *nuova costruzione (o nuova edificazione);*
d4) *recupero e risanamento delle aree libere.*

e) *Movimenti di terra e sistemazione di terreni*
f) *Adeguamenti tecnologici*
g) *Mutamenti d'uso*

2 Gli interventi edilizi devono rispettare le eventuali disposizioni e competenze previste dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

3 Sugli edifici d'interesse storico-architettonico si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro e sono esclusi in linea di principio dalla possibilità di demolizione e ricostruzione. Nei casi in cui la verifica, validata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, delle condizioni di stabilità degli edifici d'interesse storico-architettonico rileva gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, in riferimento all'applicazione della normativa antisismica e comunque tali da non garantire la gestione di cantiere in termini di sicurezza dei lavoratori, sarà possibile demolire e ricostruire fedelmente l'edificio collabente con il riuso degli stessi materiali e tecnologie nel rispetto della normativa generale.

Art. 2.2.2 - Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unitè edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivoorganizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienicosanitari essenziali;

Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA.

L'intervento di Restauro scientifico è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.3 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli

~~elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA.~~

L'intervento di Restauro e risanamento conservativo è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.4-- ~~Ripristino tipologico~~ ***Omissis***

~~Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unitè edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.~~

~~Il tipo di intervento prevede:~~

~~e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;~~

~~e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;~~

~~e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.~~

Art. 2.2.5 - Ristrutturazione edilizia

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.~~

~~Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.~~

~~La Ristrutturazione può anche comportare:~~

- ~~limitate modifiche:~~
  - ~~del volume (ampliamenti o sopraelevazioni)~~
  - ~~delle superfici~~
  - ~~della sagome e dei prospetti~~
  - ~~del numero delle unità immobiliari~~
- ~~cambio della destinazione d'uso~~

~~La Ristrutturazione può essere *ricostruttiva* se prevede, nell'ambito di un unico intervento edilizio, la demolizione completa dell'edificio originario e la sua ricostruzione; a tale intervento è equiparato il ripristino di edificio crollato o demolito antecedentemente (purché si abbia documentazione dell'edificio originario).~~

~~La Ristrutturazione ricostruttiva deve avvenire:~~

~~con la medesima volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico~~

~~E' prevista inoltre la possibilità:~~

- ~~del cambio d'uso~~
- ~~di limitate modifiche degli altri parametri:~~
  - ~~sedime,~~
  - ~~sagoma (salvo che per gli edifici vincolati)~~
  - ~~numero unità immobiliari~~
  - ~~superficie (senza incidere sui volumi)~~

~~Per "limitate modifiche dei succitati parametri"si intende la modifica di non più del 30% rispetto ai parametri iniziali dello stato di fatto.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA.~~

L'intervento di Ristrutturazione edilizia è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.7 - Demolizione

~~Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.~~

~~Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA~~

L'intervento di Demolizione è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.8 - Manutenzione ordinaria

~~Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~Titolo abilitativo: gli interventi di manutenzione ordinaria costituiscono attività edilizia libera non soggetta ad alcun titolo abilitativo. Sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D. Lgs. 42/2004;~~

L'intervento di Manutenzione ordinaria è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.9 - Manutenzione straordinaria

~~Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a comunicazione di inizio lavori qualora non riguardi le parti strutturali dell'edificio o sia privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici; in caso contrario è soggetto a SCIA. Sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D. Lgs. 42/2004;~~

L'intervento di Manutenzione straordinaria è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.10 - Ristrutturazione urbanistica

~~Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire a seguito di approvazione di PUA .~~

L'intervento di Ristrutturazione urbanistica è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.11 - Nuova costruzione (o nuova edificazione)

~~Gli interventi di nuova costruzione sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie.~~

~~Sono comunque da considerarsi tali:~~

~~1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);~~

~~2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale;~~

~~3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;~~

~~4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;~~

~~5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;~~

~~6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;~~

~~7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.~~

L'intervento di Nuova costruzione (o nuova edificazione) è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.12 - Recupero e risanamento delle aree libere

~~Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi.~~

~~L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA.~~

L'intervento di Recupero e risanamento delle aree libere è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.2.13 - Movimenti di terra o sistemazione dei terreni

~~Sono significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio definisce per ciascuna zona le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.~~

~~Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a SCIA.~~

L'intervento di Movimenti di terra o sistemazione dei terreni è definito dall'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 23 giugno 2013, n. 15 e ss.mm. e ii..

Art. 2.3.4 - Usi prevalentemente residenziali - U1

Sono considerati usi di tipo U1 quelli finalizzati alla costruzione di:

a - case di civile abitazione con alloggi e relativi spazi di servizio privati (cantine, lavanderie, tavernette, legnaie, ripostigli ecc...) o condominiali (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali) e per le autorimesse private di pertinenza degli alloggi;

b - abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi, piccole locande, pensioni e alberghi a conduzione familiare con i relativi spazi di servizio, soggiorno, ristoro e intrattenimento ammissibili, previo parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;

c - laboratori e botteghe artigiane a conduzione familiare per attività artigianali produttive o di servizio purché non nocive o moleste in base al parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;

d - officine di riparazione di cicli, motocicli, autoveicoli e di altri beni di consumo purché non nocive e moleste ed insonorizzate in conformità ai limiti imposti dai competenti uffici dell'A.U.S.L. e con esclusione delle attività di autocarrozzeria e verniciatura;

e - pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, self - service, attività commerciali di vicinato, ~~al minuto e~~ con esclusione dei locali di spettacolo, dancings, discoteche, night - clubs, attività sportive e ricreative e per il tempo libero a meno che le stesse non siano già esistenti o non siano state esplicitamente assentite nell'ambito di specifiche convenzioni attuative;

f - uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, ambulatori, sedi di partiti, società e istituzioni;

g - depositi di merci e materiali non nocivi o molesti e strettamente funzionali all'esercizio delle attività produttive, commerciali e di servizio di cui ai punti precedenti.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione entro gli indici di zona omogenea di tipologie condominiali o a schiera con più di otto alloggi o unita' abitative, di residences e villaggi residenziali è richiesta la previsione di sale apposite per le riunioni condominiali e di spazi porticati per il gioco al coperto dei ragazzi rispettivamente nella misura minima di 2 e 3 mq/alloggio; dette superfici non vengono computate nelle Su dell'intervento, ma vanno edificate nel rispetto dei limiti di distanza e di visuale libera prescritti nelle norme di zona omogenea.

Art. 2.4.3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

1 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal d. Lgs. ~~163/2006~~ 50/2016 e successive modifiche

2 In particolare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie con importo sopra soglia comunitaria l'aggiudicazione dei lavori comporta l'obbligo a bandire una procedura aperta o ristretta con progetto preliminare a base di gara. Nel caso di opere con importo sotto soglia comunitaria l'aggiudicazione dei lavori comporta l'obbligo a bandire una procedura negoziata senza previa pubblicazioni del bando con progetto preliminare a base di gara tra almeno cinque operatori con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa.

ART. 2.4.6 - Standard commercio al dettaglio in sede fissa

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Usi produttivi artigianali - industriali non nocivi - U4		Per interventi edilizi diretti parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati: 5 mq/10 mq di Su Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su
Usi produttivi per magazzini di deposito e stoccaggio delle merci e per attività commerciali all'ingrosso - U5		Per interventi edilizi diretti parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati: 5 mq/10 mq di Su Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su

Usi produttivi per attività artigianali - industriali nocive - U6		Per interventi edilizi diretti parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati: 5 mq/10 mq di Su Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su
Usi produttivi per attività agroalimentari = U7		Per interventi edilizi diretti parcheggi pubblici 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati 5 mq/10 mq di Su Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi pubblici 5 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su
Usi produttivi per attività particolari e specialistiche - U8		Per interventi edilizi diretti parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati: 5 mq/10 mq di Su Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di ~~St~~ STER o Sc; parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su
Usi del commercio in sede fissa – U17	Non alimentare	parcheggi pubblici Esercizi di vicinato 1,5 mq/10 mq Su Altri 40 mq/100 mq di STER parcheggi privati Fino a 150 mq - 30 mq/100 mq di Sv Oltre 150 e fino a 400 mq - 62,5 mq/100 mq di Sv Oltre 400 e fino a 800 mq - 100 mq/100 mq di Sv Oltre 800 e fino a 1500 - 125 mq/100 mq di Sv
Usi del commercio in sede fissa – U17	Alimentare	parcheggi pubblici Esercizi di vicinato 1,5 mq/10 mq Su 40 mq/100 mq di STER parcheggi privati Fino a 150 mq - 30 mq/100 mq di Sv Oltre 150 e fino a 400 mq - 83,3 mq/100 mq di Sv Oltre 400 e fino a 800 mq - 139 mq/100 mq di Sv Oltre 800 e fino a 1500 mq - 192,3 mq/100 mq di Sv

Art. 3.2.6 - Zona "B0" – Residenziale consolidata

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono:

- usi prevalentemente residenziali del tipo U1

- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri del tipo U2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Modalità di intervento

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione.

Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Non è ammesso l'incremento della Su esistente e l'altezza massima realizzabile non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Ulteriori prescrizioni

Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.

È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di SU, di pergolati, così come disciplinati nelle presenti norme, con altezza fino a m. 3,00 fuori terra misurata fra la quota di calpestio della proprietà e l'estradosso di copertura. I pergolati devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.

Art. 3.2.7 - Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono:

- usi prevalentemente residenziali del tipo U1

- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri del tipo U2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Modalità di intervento

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): Uf = 0,10 mq/mq.

Interventi sugli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero d'alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, aggiuntivo rispetto a quelli esistenti. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento funzionale di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Parametri urbanistici

- lotto edificabile = 1000 mq di Sf per gli interventi di nuova costruzione.
- Ipf = 30% di Sf per gli interventi di nuova costruzione.
- Np = 2 piani;
- H = m 7,50
- Ivl = 0,5 con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della Sco esistente.
- Ivl = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco Esistente.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di nuova costruzione = 3 mq ogni 10 mq di Su, con l'obbligo di ricavare almeno un posto auto interno al fabbricato per ogni alloggio, l'eventuale quota residua dovrà essere ricavata nell'area di pertinenza del fabbricato.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di ristrutturazione con aumento del numero d'unità immobiliari 1 posto auto coperto o scoperto realmente fruibile per ciascun alloggio.

Norme particolari per gli interventi di nuova costruzione:

1) per i lotti che affacciano su strade urbane di sezione inferiore a m 7, comprensive degli eventuali marciapiedi o banchine non transitabili, se presenti, è richiesto l'arretramento della recinzione sul fronte stradale di m 2 dal confine di proprietà, che comunque farà fede per le distanze del fabbricato dalla strada e per gli altri indici e parametri.

2) I titolari degli atti riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati, dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione del marciapiede stradale, se mancante, con le caratteristiche che l'Amministrazione vorrà impartire e a semplice richiesta di quest'ultima.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona:

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Ulteriori prescrizioni

È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di SU, di pergolati, così come disciplinati nelle presenti norme, con altezza fino a m. 3,00 fuori terra misurata fra la quota di calpestio della proprietà e l'estradosso di copertura. I pergolati devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.

Art. 3.2.8 - Zona "B2" – Residenziale di completamento

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono:

- usi prevalentemente residenziali del tipo U1

- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri del tipo U2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Modalità di intervento

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): Uf = 0,45 mq/mq.

Interventi sugli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice UF=0,45 mq/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero d'alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, aggiuntivo rispetto a quelli esistenti. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento funzionale di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Parametri urbanistici

- Ipf = 30% di Sf per gli interventi di nuova costruzione.
- Np = 2 piani;
- H = m 7,50
- Ivl = 0,5 con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della Sco esistente.
- Ivl = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco Esistente.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di nuova costruzione = 3 mq ogni 10 mq di Su , con l'obbligo di ricavare almeno un posto auto interno al fabbricato per ogni alloggio, l'eventuale quota residua dovrà essere ricavata nell'area di pertinenza del fabbricato.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di ristrutturazione con aumento del numero d'unità immobiliari 1 posto auto coperto o scoperto realmente fruibile per ciascun alloggio.

Norme particolari per gli interventi di nuova costruzione:

1) per i lotti che affacciano su strade urbane di sezione inferiore a m 7, comprensive degli eventuali marciapiedi o banchine non transitabili, se presenti, è richiesto l'arretramento della recinzione sul fronte stradale di m 2 dal confine di proprietà, che comunque farà fede per le distanze del fabbricato dalla strada e per gli altri indici e parametri.

2) I titolari degli atti riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati, dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione del marciapiede stradale, se mancante, con le caratteristiche che l'Amministrazione vorrà impartire e a semplice richiesta di quest'ultima.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona:

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 10% della Sco esistente, mantenendo comunque una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella esistente o a m 5 se quella esistente fosse maggiore, ed un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 dell'altezza. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento delle funzioni in essere, non compatibili con la zona, che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per gli addetti, sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc.

detti interventi dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Ulteriori prescrizioni

È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di SU, di pergolati, così come disciplinati nelle presenti norme, con altezza fino a m. 3,00 fuori terra misurata fra la quota di calpestio della proprietà e l'estradosso di copertura. I pergolati devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.

Sezione ~~4~~ 3 - Zone produttive/terziarie

[…]

Art. 3.2.13 - Zona "D1" - produttiva di completamento

Descrizione

Si tratta di insediamenti produttivi esistenti già destinati dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive caratterizzate da edifici industriali e artigianali.

In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (……..).

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U4; U5; U7;U8;U17 (attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari, con possibilità di costruire, per i titolari o il personale di sorveglianza degli impianti, fino ad un massimo di due alloggi di 250 mq di superficie utile più eventualmente 200 mq di superficie per autorimesse e servizi residenziali non computabili nella S.U.

In presenza di attività già insediate é ammesso il cambio d'uso di tipo U3 ai punti a); b); c) d) ; e) ; f) con i relativi alloggi di custodia nel rispetto degli indici di zona. L'insieme degli usi di cui sopra non può eccedere il 45 % della SU realizzabile, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.

Sia le attività esistenti che le nuove attività oggetto di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, collocate in continuità con zone residenziali , dovranno attuare misure di mitigazione ambientale, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Modalità di intervento

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione;
- Nuova edificazione.

Nell'ambito ~~di detto intervento~~ della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi. Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco esistente. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento del ciclo produttivo che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per i lavoratori addetti, sotto i profili: igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento o edificato: Uf = 0,45 mq/mq;
- Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: Uf = 0,60 mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore.

Parametri urbanistici

- Ipf = 15%

- H = ml. 15 per gli edifici; m 18 per particolari attrezzature tecnologiche;

- Ivl = 0,5 con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;

- Ivl = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco Esistente.

Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenziali alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 150 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 30% della SU destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.

Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.

Per la destinazione d'uso in essere e non ammesse ai sensi dei precedenti commi non sono consentiti ampliamenti successivi.

Art. 3.2.14 - Zona "D2" - Zona terziaria di completamento

Descrizione

Si tratta di insediamenti misti terziari-produttivi esistenti già destinati dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive caratterizzate da edifici terziari ed industriali - artigianali.

In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (……..).

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U2; U3; U4; U5, U7; U8; U17 (attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari), con possibilità di costruire, per i titolari o il personale di sorveglianza degli impianti, fino ad un massimo di due alloggi di 250 mq di superficie utile più eventualmente 200 mq di superficie per autorimesse e servizi residenziali non computabili nella S.U.

Sia le attività esistenti che le nuove attività oggetto di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, collocate in continuità con zone residenziali , dovranno attuare misure di mitigazione ambientale, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Modalità di intervento

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;

- Ristrutturazione edilizia:

- Demolizione e ricostruzione;

- Nuova edificazione.

Nell'ambito di detto intervento, per i soli usi U4; U5, U7; U8, è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi. Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco esistente. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento del ciclo produttivo che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per i lavoratori addetti, sotto i profili: igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Per i rimanenti usi si utilizzano i parametri sottoindicati:

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento o edificato: Uf = 0,45 mq/mq;

- Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: Uf = 0,60 mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore.

Parametri urbanistici

- Ipf = 15%

- H = ml. 15 per gli edifici; m 18 per particolari attrezzature tecnologiche;

- Ivl = 0,5 con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;

- Ivl = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti che non comportino un incremento superiore al 20% della Sco Esistente.

Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive di cui agli usi U4; U5, U7; U8, quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenziali alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 150 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Su destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.

Per la destinazione d'uso in essere e non ammesse ai sensi dei precedenti commi non sono consentiti ampliamenti successivi.

Art. 3.2.16 - Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi

Descrizione

Comprende le aree produttive esistenti per lo stoccaggio e la lavorazione degli inerti.

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava di tipo U9.

Modalità di intervento

Il piano si attua con Piano Urbanistico Attuativo che consenta esclusivamente la realizzazione di fabbricati di servizio all'attività già esistente congiuntamente alla realizzazione di interventi necessari al conseguimento di obiettivi di tutela ambientale anche in riferimento agli ambiti circostanti gli impianti stessi.

Tale Piano Urbanistico Attuativo dovrà in particolare prevedere:

- uno studio idraulico approfondito relativo alla "Riduzione del rischio idraulico connesso alle esondazioni" e delle direttive contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico;
- gli interventi necessari per migliorare l'inserimento ambientale delle strutture esistenti e di progetto e per la mitigazione degli impatti ambientali derivanti dalla attività in atto, relativamente alle condizioni di esondabilità dell'area e alla qualità delle acque superficiali;
- la mitigazione paesaggistica tramite opportune recinzioni a verde da realizzarsi con l'utilizzo di specie autoctone, delle intere aree interessate.

Parametri urbanistici

H max = < = all'altezza massima esistente

c) Ivl = >= 1 , con un minimo di ml 10,00

~~Q~~ IC = 5% della Sf

Ulteriori prescrizioni

Per le attività di cui al presente articolo è fatto obbligo dell'installazione degli impianti di depurazione e degli accorgimenti tecnologici prescritti dai competenti uffici dell'U.S.L. al fine di conseguire la prevenzione e la tutela da qualsiasi forma di inquinamento ambientale.

Sezione ~~5~~ 4 – Zone agricole

[…]

Art. 3.2.20 - Possibilità di superamento degli indici urbanistici ed edilizi per l'edificazione in zona agricola

1 I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti nelle zone agricole che regolamentano l'attività edificatoria possono essere derogati in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o interaziendale (PSA), nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal PSA stesso.
2 Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale dopo l'approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura di richiesta del titolo abilitativo.
3 Il PSA è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che per documentate esigenze produttive, intendano realizzare opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona;

- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è pero' indispensabile che il PSA sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari.

Art. 3.2.21 - Zona "E1" - Agricola normale

Descrizione

Comprende i terreni e gli edifici prevalentemente destinati alla normale attività agronomica.

Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici

Gli usi ammessi e i parametri urbanistici per la nuova costruzione e per gli interventi sull'esistente sono i seguenti:

A1 - Abitazioni rurali

Sm >= 30000 mq di superficie del fondo agricolo

nuova abitazione: Su = 280 mq per ogni nucleo familiare

recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico od in alternativa 280 mq per ogni nucleo familiare

H max = m 7.50, o quella esistente + 20% se superiore

Ivl= >= 1 ovvero quella esistente se inferiore

A2 - Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali o interaziendali attuabili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale con Sm >= 10000 mq

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq;

A3 - Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq;

di cui al massimo di 0,003 mq/mq potrà essere destinato ad allevamenti ~~integrativi (~~suinicoli~~, etc.) dell'azienda agricola,~~ nel limite comunque di mq 300;

Vl = >= 1 ovvero quella esistente se inferiore

Distanze =i fabbricati di stabulazione e/o allevamento dovranno distare almeno 100 metri dal perimetro di centro urbanizzato.

Aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del previgente PRG: A2 = esistente + 40%; A3 = esistente + 10%

A4 - Allevamenti zootecnici intensivi purché localizzati attraverso delibera del Consiglio Comunale da attuarsi per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo.

A5 - Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici purché localizzati attraverso delibera di Consiglio Comunale ed attuati per

intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo.

A6 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo purché localizzati attraverso delibera di Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto ed applicando gli indici del relativo uso.

A7 - Serre fisse di tipo aziendale (A.7.1) o industriale (A.7.2) purché queste ultime siano localizzate attraverso delibera di Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 10000 mq con Uf = 0.45 mq/mq e H max = m 6.50, Vl = >= 1

A8 - Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole

Vl = >= 1 ovvero quella esistente se inferiore

A9 - Allevamenti ittici ad uso produttivo attuabili previa presentazione di relazione geologica su una superficie minima di 10000 mq con un Uf = 0.03 mq/mq, H max = m 6.50; Vl >= 1; distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona = m. 5 e limiti di arretramento del RUE; A10 - Lagoni di accumulo per liquami zootecnici previa presentazione di relazione geologica e rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia

A11 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

Nelle zone E1 è altresì ammessa l'installazione di strutture leggere per manifestazioni stagionali, richieste ad Associazioni, Enti Pubblici e comunque non di interesse privato, espressamente non legate all'attività agricola e che non determinano inquinamento idrico, ambientale e acustico.

Modalità di intervento
In questa zona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali.

Art. 3.2.22 - Zona "E2" – Complessi rurali

Descrizione

Comprende i terreni e gli edifici non più funzionali all'attività agricola individuati negli elaborati RUE.T01 (territorio extraurbano) e RUE.T02 (territorio urbano).

L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è subordinata ad una variante al RUE di cui all'art. 1.1.3 ultimo comma, alle seguenti condizioni:

- Presentazione di un progetto che preveda il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda le funzioni d'uso, gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. Il progetto dovrà inoltre rispettare le misure di mitigazione e compensazione previste dalla Valsat.
- Nel progetto, di cui al precedente punto, è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale della zona (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di RUE o certicate alla data di adozione del presente RUE.

A corredo del progetto d'intervento dovranno essere inoltre presentati:
- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

Fino all'approvazione della variante urbanistica al RUE gli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola potranno mantenere gli usi in essere anche attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale secondo le categorie d'intevento assegnate dal RUE.
Per gli edifici esistenti all'interno delle zone E2 e funzionali all'attività agricolo valgono le disposizioni per le zone E1.

Attività agrituristiche
Per attività agrituristiche si intendono le seguenti attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli:

a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;

b) somministrare pasti e bevande;

c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;

d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

~~2.~~ L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di diciotto camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di quindici piazzole in spazi aperti. I limiti dimensionali all'ospitalità possono essere derogati nei casi previsti dalla legislazione regionale in materia.

~~3.~~ Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

~~4.~~ Le camere possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

~~5.~~ Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.

~~6.~~ Il recupero e riuso del patrimonio edilizio dell'azienda agricola ai fini dell'ospitalità agrituristica dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle categorie d'intervento definite all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio.

~~7.~~ E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti all'interno dell'azienda agricola sino al soddisfacimento del numero massimo di camere previste per l'ospitalità agrituristica.

~~8.~~ E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni da destinare a servizi accessori per l'attività agrituristica nel rispetto della potenzialità edificatoria agricola consentita all'interno di ciascuna zona agricola.

~~9.~~ Per servizi accessori si intendono locali di servizio (bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone) o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque ed altre attrezzature ed impiantistiche).

~~10.~~ Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, così come specificato all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio.

~~11.~~ Al fine di garantire alle persone disabili la fruizione delle strutture e dei servizi connessi alle attività agrituristiche, devono comunque essere garantiti i requisiti di accessibilità ad almeno una camera con relativo bagno nell'ambito della ricettività ed alla sala ristorazione e ad un bagno quando è prevista l'attività di somministrazione di pasti e bevande.

Art. 3.2.24 - Zona per servizi pubblici e di interesse pubblico

Nella cartografic di RUE sono delimitate e specificate le diverse tipologie di servizi e attrezzature, ivi incluse quelle individuate nelle aree assoggettate alle disposizioni del previgente PRG le quali, successivamente al loro collaudo, sono recepite nella cartografia di RUE.

Le zone per servizi pubblici e di interesse pubblico, per attrezzature tecnologiche e di servizio sono così divise:

- Zona G1 – Attrezzature scolastiche e di interesse comune;

- Zona G2 - Verde pubblico attrezzato;

- Zona G3 – Parcheggi~~;~~.

~~- Zona G4 – Dotazioni territoriali di progetto;~~

Le zone G1, G2, G3 sono destinate al mantenimento ed alla realizzazione degli edifici e delle strutture pubbliche e di interesse pubblico, con le relative pertinenze. È inoltre consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali connesse alla destinazione d'uso principale di ogni singola zona urbanistica.

È facoltà della Giunta Comunale autorizzare interventi di iniziativa privata. In tal caso gli stessi si attueranno mediante intervento edilizio diretto, secondo i criteri ed i parametri che la Giunta Comunale preciserà nell'atto di assenso preventivo che dovrà esprimere a fronte di istanze di intervento. Una apposita convenzione stabilirà:

a) le modalità dell'intervento;

b) le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;

c) l'eventuale reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, ovvero di quote aggiuntive, di parcheggi pertinenziali;

d) l'eventuale reperimento e la cessione di aree pubbliche da destinare a dotazioni territoriali, nei casi precisati dalla Giunta Comunale;

e) la definizione degli interventi edilizi ulteriori o successivi che non necessitino della modifica o dell'integrazione della convenzione stessa.

È inoltre facoltà della Giunta comunale definire l'obbligatorietà o meno della dotazione dello standard di parcheggio pubblico.

Art. 3.2.25 - Zona "G1" – Attrezzature scolastiche e di interesse comune

Descrizione

Tali zone sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per le scuole dell'obbligo, nonché servizi religiosi, sociali, culturali, assistenziali, sanitari, poste, protezione civile, ecc.

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U12.

Modalità di intervento

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Parametri urbanistici

a) Sm = Superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) Uf = massimo 0,60 mq/mq di Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

c) ~~Q~~ IC = massimo 60% della Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

d) Vl = quello esistente per le parti edificate; >= 0,5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso anche se più ridotto limite dal confine di zona;

f) distanza minima dalle strade: quella esistente per le parti edificate; limiti di arretramento del RUE e D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;

g) H max = 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra;

h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 20% della Sf;

Art. 3.2.26 - Zona "G2" - Verde pubblico attrezzato

Descrizione

Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammesse le sistemazioni a parco, attrezzature per il gioco dei ragazzi e piccole costruzioni limitatamente a chioschi ed edicole, le attrezzature sportive.

Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U13

Modalità di intervento

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Parametri urbanistici

Parco – uso U13 lettera a)

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq;

b) S1 = aree di urbanizzazione primaria come da P.R.G.;

c) H max = 4,00 m;

d) Vl = 0,5

e) distanza minima dai confini = 5,00 m,

Attrezzature sportive– uso U13 lettera b)

a) Sm = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) ~~Q~~ IC = massimo 30% dell'area d'intervento;

c) Uf = 0,30 mq/mq dell'area d'intervento (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);

d) Vl = quello esistente per le parti edificate; >= 0.5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona = quella esistente per le parti edificate, 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di RUE di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;

f) distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, limiti di arretramento del RUE e D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;

g) H max = in relazione alle esigenze;

h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% dell'area d'intervento;

Art. 4.2.1 - Fasce di rispetto alla rete stradale e autostradale

Negli elaborati cartografici RUE.T01 ~~e~~ , RUE.T02 e RUE.T06 sono individuate le fasce di rispetto stradale e autostradale in coerenza con il Codice della Strada.

L'elaborato cartografico RUE.T06, ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali, riporta il perimetro del centro abitato, come perimetro continuo del territorio urbanizzato che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi.

Le fasce di rispetto stradale coincidono con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea ideale che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dall'Amministrazione Comunale e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge. Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità, dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di piano. anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.

Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti, se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del RUE.

In dette fasce e nelle zone agricole normali ad esse adiacenti è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia e ai provvedimenti regionali conseguenti.

Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia.

Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal RUE.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del RUE sono consentiti gli interventi manutentivi e conservativi delle presenti norme sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici.

Gli interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate, nonché demolizioni e ricostruzioni possono essere consentiti a condizione che:

a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;

b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico;

c - non si preveda la costruzione di nuovi alloggi ma solo l'ampliamento, la razionalizzazione o la riqualificazione di quelli esistenti;

d - l'intervento non riguardi edifici classificati di valore monumentale o tipologico – architettonico nelle tavole di RUE;

e - l'entità degli ampliamenti e delle sopraelevazioni per gli edifici extragricoli non comporti incrementi superiori al 20% rispetto alle quantità volumetriche e/o di superficie edificata esistente senza tener conto delle superfetazioni, dei volumi incongrui al corpo di fabbrica consolidato e dei volumi precari;

f - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengano nel rispetto delle norme della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;

g - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del RUE.

Art. 6.1.4 – Documentazione necessaria per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

[…]

(atto o elaborato)	*(quando occorre)*
Altra documentazione tecnica	
1.21. Relazione geotecnica e/o geologica (DM 11/3/1988 DM 14/1/2008, Capo 6)	Per gli interventi di cui al punto A.1 del DM 11/3/1988 [nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine), ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, scavi e rinterri, muri di sostegno, ~~piscine,~~ opere di consolidamento e sostegno terreni, etc.], con le semplificazioni previste per interventi di "modesto rilievo", e la possibilità di utilizzare la documentazione relativa a precedenti indagini.

Art. 6.1.7 – Disciplina per il rilascio del Permesso di costruire (PdC)

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è indicato all'art. 18 della L.R. 15/2013.

Art. 6.1.8 – Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Il procedimento di presentazione e perfezionamento della SCIA è indicato agli artt. 14 e 15 della L.R. 15/2013;

In conformità a quanto previsto dall'art. 23, comma ~~6~~ 7, lettera c), della L.R. 15/2013, ~~nonché alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del ...~~ le Segnalazioni Certificate ~~di Inizio Attività~~ di conformità edilizia e di agibilità presentate sono sottoposte alla verifica della sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e

dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento nella misura ~~minima del 25%~~ prevista per legge.

Art. 6.2.1 – Comunicazione di fine lavori

Il Titolare del Permesso di Costruire e della SCIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

Deve essere presentata entro 15 gg. dalla comunicazione di fine lavori anche la Scheda Tecnica Descrittiva (STD) oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi del successivo art. ~~5.2.2~~ 6.2.2.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

Art. 6.2.2 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). Il procedimento per il rilascio del certificato è definito dall'art. 23 della L.R. 15/2013.

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, ovvero i loro successori o aventi causa.

Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella STD di cui al precedente art. ~~5.2.2~~ 6.2.1 tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della STD è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.

Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

Art. 6.2.6 - Verifica degli interventi edilizi eseguiti con ~~SCIA,~~ PdC e PCC

In conformità a quanto previsto dall'art. 23, comma ~~6~~ 7 lettere a) e b), della L.R. 15/2013, ~~nonché alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del ...~~ nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità sono sottoposti alla verifica di merito della documentazione presentata ed alla visita di controllo delle opere realizzate nella misura minima prevista per legge ~~del 25%;~~

la scelta degli interventi da sottoporre a controllo a campione è svolta in conformità ai contenuti dell'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Delibera di G.R. n. 76/2014 del 27/01/2014.

Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il SUE comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del CCEA, se previsto, rimane sospeso.

La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

3. TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

L'art. 19, comma 3-bis della pre-vigente L.R. 20/2000, così come modificata dalla L.R. 15/2013, prescrive che "*allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva*".

Tale previsione è stata confermata anche dall'art. 37 della L.R. 24/2017, abrogativa della L.R. 20/2000. Pertanto, il presente Capitolo ottempera quanto prescritto dalla normativa regionale.

Considerato che la finalità della presente Variante al RUE è quella di modificare esclusivamente la parte normativa e regolamentare di tale strumento urbanistico, non vengono di conseguenza interessate aree specifiche di cui riportare la relativa Tavola e Scheda dei vincoli.

Di conseguenza, per la trattazione dei vincoli si rimanda agli elaborati riportati di seguito, che illustrano efficacemente i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio:

- RUE.T04 - Tutele e vincoli ambientali (scala 1:15.000);
- RUE.T05 - Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche (scala 1:15.000);
- RUE.T05.1 - Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche (scala 1:5.000);
- RUE.T06 - Rispetti e limiti all'edificabilità dei suoli e alla trasformabilità degli insediamenti (scala 1:15.000);
- RUE.N03 - Scheda dei vincoli.

4. ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VALSAT / VAS

La normativa vigente prevede che ogni piano o sua variante al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile prenda in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valsat / VAS degli stessi.

Tuttavia, come descritto nel precedente Capitolo 1, la finalità della presente Variante al RUE è quella di modificare esclusivamente la parte normativa e regolamentare di tale strumento urbanistico, al fine di recepire la D.G.R. n. 922 del 28/06/2017, modificare le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi, migliorare alcune disposizioni normative, correggere alcuni refusi ed errori materiali.

Per i suddetti motivi, si ritiene che la Variante possa rientrare tra i casi esclusi dalla procedura di Valsat / VAS, ai sensi dell'art. 5, comma 5 della pre-vigente L.R. 20/2000.