

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

P.A. via M. L. KING



SOMMARIO

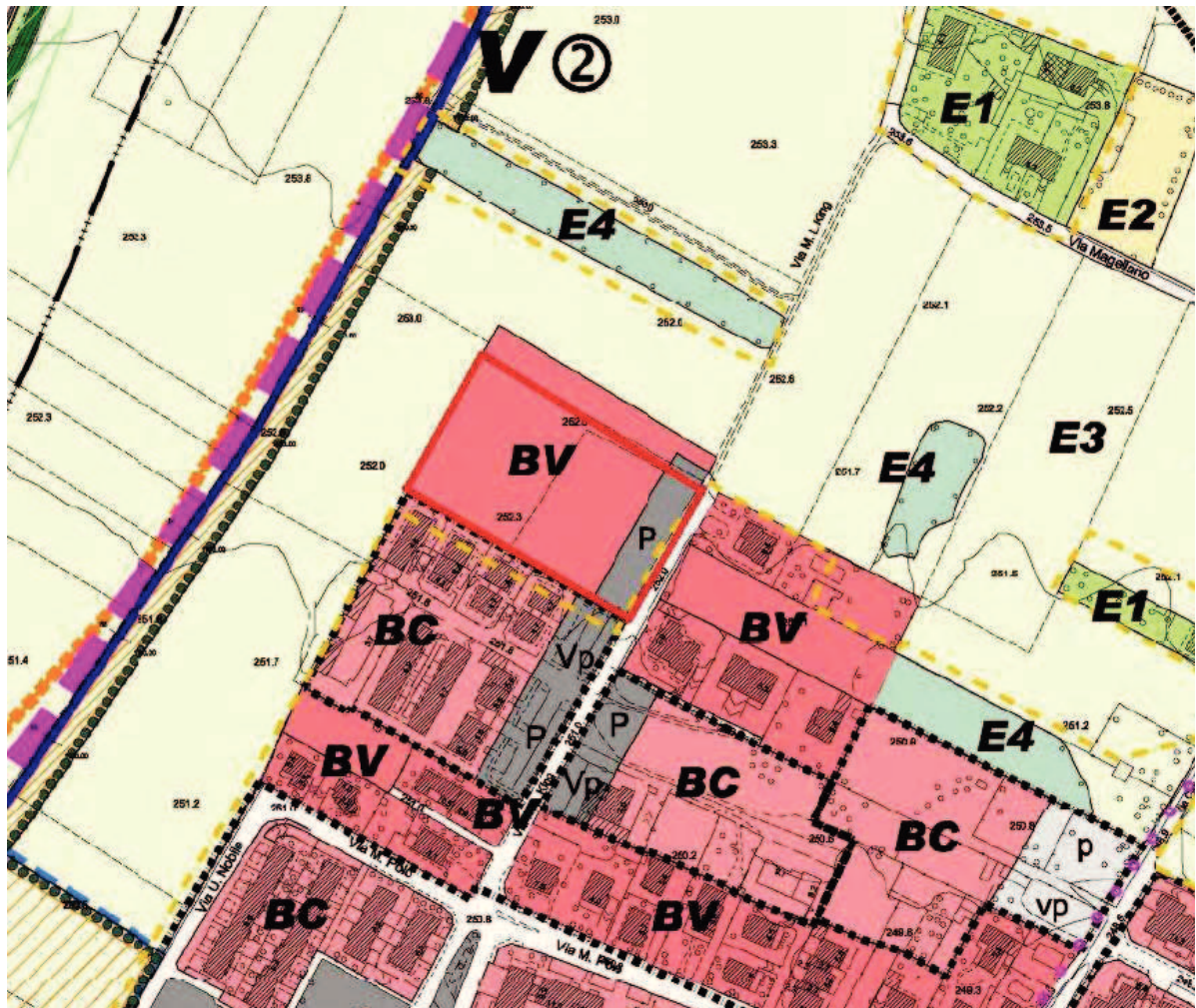
- 1. Premesse**
- 2. Situazione urbanistica**
- 3. Stato di fatto**
- 4. Motivazioni della proposta di piano**
- 5. Costi, oneri e standard urbanistici**
- 6. Convenzione**
- 7. Norme di attuazione**
- 8. Progetto del verde**
- 9. Valori cromatici**

1. PREMESSE

L'art. 14 della L.R. 12/05 "Legge per il governo del Territorio" definisce la procedura da assumersi per l'approvazione dei Piani Lottizzazione conformi allo strumento urbanistico vigente.

Nello specifico verrà proposto lo sviluppo del Piano di Lottizzazione di via King.

2. SITUAZIONE URBANISTICA



Il Comune di Cislago è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera C.C. n. 28 del 27/07/2012 ed adottato con delibera C.C. n. 62 del 21/12/2012.

La presente proposta progettuale riguarda lotto di terreno libero ricadente in zona BV (art. 46) e parziale zona standard a parcheggio; resta esclusa dal progetto fascia di proprietà di terzi, posta lungo il confine nord-est.

Nello specifico la superficie territoriale totale risulta pari a mq. 6.200,74 di cui mq. 5.309,94 in zona BV con previsione di edificazione residenziale e mq. 890,79 di area standard da dedicare a parcheggio.

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle norme. In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde. Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

L'edificazione potrà prevedere un volume massimo di mc. 2.654,97 nel rispetto dell'indice di zona pari a 0,50 mc./mq.

3. STATO DI FATTO



L'ambito oggetto della proposta progettuale ricomprende i mappali identificabili al catasto terreni del Comune di Cislago al foglio 1 mappali 8830, 8832 e porzione del mappale 1882.

Sarà a carico del proponenti il Piano di Lottizzazione, procedere con frazionamento al fine di poter meglio identificare la porzione di area destinata a parcheggio che verrà ceduta al comune, oltre che frazionamento del mappale 1882 per miglior identificazione dell'area edificabile privata.

Il frazionamento dell'area a parcheggio dovrà avvenire prima della sottoscrizione di Convenzione con il Comune di Cislago, mentre il frazionamento dell'area privata potrà avvenire in una fase successiva, comunque prima della fine dei lavori.

La cessione dell'area a parcheggio avverrà con la sottoscrizione della convenzione.

L'ambito di intervento si colloca a ridosso del limite zona agricola, lungo la via M.L. King, comunque inserita all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato.

Il terreno presenta un andamento definibile pianeggiante, con un leggero dislivello a scendere dal confine nord-ovest verso la via King.





PERIMETRAZIONE AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

4. MOTIVAZIONI PROPOSTA DI PIANO

a. Obbiettivi

La proprietà, nel rispetto di quanto previsto dagli indirizzi urbanistici dettati dal vigente P.G.T. del Comune di Cislago intende procedere con il consolidamento ed il completamento del processo insediativo, temporalmente avviato tra gli anni '80 e '90'.

b. Proposta

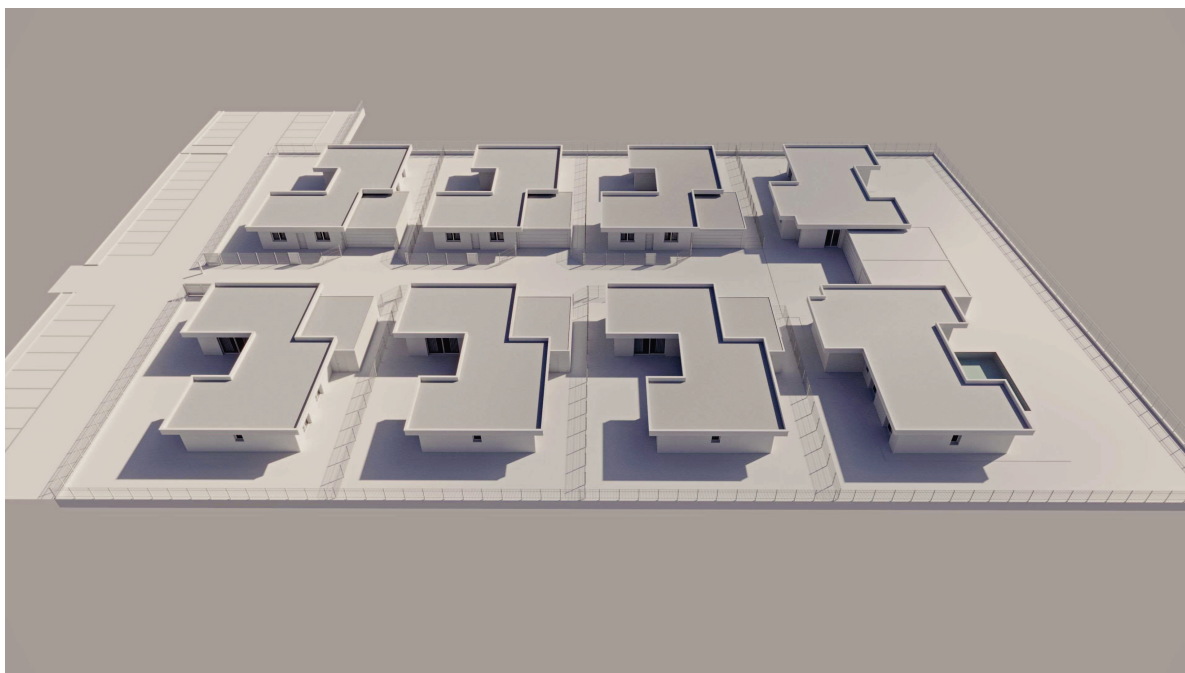
Nel rispetto degli indirizzi edificatori, il progetto prevede lo sviluppo di edifici residenziali del tipo monofamiliari, articolati in volumi semplici con sviluppo su unico piano fuori terra. Al fine di garantire un ottimale inserimento ambientale dei volumi oltre che garantire agli stessi le caratteristiche panoramiche migliori, gli indirizzi progettuali prevedono l'impostazione degli edifici a quote altimetriche quasi simili, nel rispetto dell'andamento della quota naturale del terreno esistente. Anche i corpi edilizi in progetto manterranno la stessa altezza sviluppata su unico piano fuori terra.

In fase di sviluppo del progetto si è valutato di interferire in maniera minima con le visuali della zona, al fine di garantire e mantenere l'idea di ampiezza attuale della zona.

L'edificazione verrà effettuata previo richiesta e rilascio di unico titolo abilitativo che potrà essere Permesso di Costruire o S.C.I.A., per un totale di otto unità abitative del tipo monofamiliari, così suddivise:

- n° 6 ville del tipo monofamiliare
- n° 2 ville del tipo bifamiliare unite tra loro dal copro autorimessa.

L'accesso al comparto sarà garantito attraverso unico ingresso carraio e pedonale, posto con affaccio sulla nuova zona parcheggio, la cui realizzazione ricade all'interno dell'intervento in oggetto.



c. Dotazioni esterne

Per il P.A. vengono predisposti n° 19 posti auto + n° 1 per disabili, come richiesto dalle norme vigenti in materia, posizionati nella parte di area parcheggi evidenziata sulle cartografie a ridosso della via M. L. King; completano le opere la realizzazione di marciapiede, illuminazione pubblica con previsione ipotetica di n° 2 lampioni per la zona parcheggio e comunque nel rispetto delle indicazioni e del progetto che verrà redatto dall'Ente gestore Enel Sole. Le opere includeranno anche la realizzazione di passaggio a comunicazione con parcheggio già esistente sulla via M. L. King e spostamento di lampione di illuminazione esistente su area verde, saturando gli standard richiesti dalle norme di zona.

d. Urbanizzazioni

Effettuate le opportune verifiche si è valutato che le situazioni esistenti in loco consentono di poter effettuare i necessari allacciamenti alle reti già esistenti sulle vie M. L. King, non dovranno essere quindi assunti obblighi da parte dei lottizzanti circa la realizzazione di opere di urbanizzazione di rilevanza pubblica.

Sono già state effettuate le richieste agli Enti fornitori, al fine di avere maggiori dettagli esecutivi oltre che valutare gli allacci ai servizi e nello specifico, Alfa s.r.l. per allacciamento acqua potabile e fognatura, E-Distribuzione per collegamento linea illuminazione pubblica e privata, Telecom per allacciamenti fibra/linea telefonica; le nuove unità non prevedono l'utilizzo di gas, si provvederà quindi alla sola verifica di idoneità della zona per una futura eventuale richiesta di allacciamento del gas metano.

Si conferma fin d'ora che sentiti gli enti gestori ed effettuati gli opportuni sopralluoghi, le attuali urbanizzazioni esistenti risultano idonee alla realizzazione dell'intervento proposto.

In merito alla rete gas, anche se la tipologia dei nuovi edifici non richiede la fornitura dello stesso, l'eventuale spesa per la futura richiesta di allaccio sarà a carico dei lottizzanti o dei proprietari che ne richiederanno l'allacciamento

5. COSTI , ONERI e STANDARD URBANISTICI

a. Oneri

I valori relativi agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria, a scomputo a fronte di realizzazione opere con meglio dettagliate nell'allegato computo metrico, vengono calcolati come di seguito:

P.L. via M. L. KING

Urbanizzazione Primaria	€/mc. 13,50 x mc. 2.541,86	= € 34.315,11 (scomputo opere)
Maggiorazione 2,5%		= € 857,88 (da versare)
Urbanizzazione Secondaria	€/mc. 14,95 x mc. 2.541,86	= € 38.000,81 (scomputo opere)
Maggiorazione 2,5%		= € 950,02 (da versare)
Costo di Costruzione	<i>da tabella</i>	= € 31.927,76 (da versare)
Maggiorazione 2,5%		= 728,19 (da versare)
Maggiorazione 20% (ART. 43 – 2sexies lett. b)		= € 6.385,55 (da versare)

b. Standard urbanistici

L'art. 55.3 fissa il valore relativo alle aree di uso pubblico o generale in 29,50 mq./ab. che, applicate al piano in oggetto danno una dotazione di aree standard pari a:

mc. 2.654,97 / 110 mc./ab. x 29,5 mq./ab.= mq. 712,02 inferiori ai mq. 890,79 previsti in progetto

Come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici, la proposta di piano prevede la cessione di aree standard composta da parcheggi e marciapiede per un totale di mq. 890,79, rispettando ampiamente quanto previsto, senza prevedere nessuna monetizzazione dovuta per la non localizzazione dei necessari spazi in loco.

6. CONVENZIONE

Per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari per gli interventi edificatori ammessi dal P.A. di via M. L. King, si rimane subordinati alla sottoscrizione di un atto di convenzione che stabilisca gli obblighi dei lottizzanti; la suddetta convenzione sarà parte integrante e conclusiva del piano in oggetto.

Gli attuatori si impegnano alla presentazione di unico progetto autorizzativo che ricomprenda tutte le unità abitative.

Gli attuatori, a garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, saranno obbligati a presentare apposita polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA art. 36 lettera g)

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 36 delle NTA lettera h), sarà obbligo dei soggetti attuatori:

- presentare dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo a garanzia degli impegni presi con la convenzione; tale dichiarazione sarà sostituita dalla Convenzione al momento della sottoscrizione di tutte le parti interessate;
- allegare alla presente pratica copia degli atti di proprietà che documentino la libertà dei terreni interessati da vincoli, pesi ed ipoteche;

Inoltre i soggetti attuatori dichiarano la rispondenza della presente proposta progettuale al Documento di piano

7. NORME DI ATTUAZIONE

In fase di richiesta ed ottenimento dei titoli abilitativi, i progetti edilizi dovranno rispettare le disposizioni e le normative dettate dal P.G.T. vigente.

In sede esecutiva, sarà possibile apportare le modifiche previste per legge, comprese inoltre quelle rettifiche o adeguamenti che tale fase dovesse rendere necessarie.

Sarà comunque possibile, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante, apportare modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05.

Resta inteso che sarà sempre possibile, in fase di istanza finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo ed all'interno dei comparti attuativi in questione, ricollocare diversamente rispetto alle proposte di piano i volumi da edificare, sempre nel rispetto delle normative vigenti.

Le scelte legate alle finiture esterne, oltre che rispettare i requisiti fondamentali di natura tecnologica, funzionale e di risparmio energetico, valuteranno componenti estetiche e formali in modo adeguato rispetto allo stato dei luoghi ed alle sue valenze paesistiche.

In allegato alla presente vengono riportati gli indici urbanistici e la loro metodologia di calcolo.

8. PROGETTO DEL VERDE

Relativamente alla sistemazione a verde delle parti private, viene previsto un progetto del verde rispettoso delle norme vigenti in materia nel Comune di Cislago.

Resterà poi a carico dei proprietari il vincolo di mantenimento perpetuo delle piantumazioni previste

9. VALORI CROMATICI

Con riferimento all'art. 31 comma 4 lettera b, i valori cromatici previsti per i nuovi edifici saranno rispettosi delle tonalità delle terre ed eventuali toni di contrasto, qualora derivanti da eventuali variazioni cromatiche in fase di realizzazione dell'opera, saranno inferiori al 20% della totalità delle superfici esterne.

Cislago, lì 05/08/2023

Art. 46 - AMBITO BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

- | | |
|------------------------|---|
| 1 - DESCRIZIONE | Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate alla residenza e al verde privato. |
| 2 - DESTINAZIONI D'USO | <p>Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme. In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde.</p> <p>Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.</p> <p>Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.</p> <p>Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la</p> |

realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

- V è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando l' $I_f = 0,5 \text{ mc./mq.}$, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l' I_f di $0,2 \text{ mc./mq.}$ per un incremento massimo di 300 mc., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1
- If per i lotti compresi dalle tavole di zonizzazione in ambito BV e già frazionati ed ancora liberi in quanto non edificati e privi di vincoli di cui all'art.15, alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice di densità fondiaria pari a $0,5 \text{ mc./mq.}$ per un massimo di 400 mc. e con un'integrazione possibile della volumetria di progetto applicando l' I_f di $0,2 \text{ mc./mq.}$ per un massimo di altri 400 mc.
- If $0,6$ per il lotto BV* corrispondente al lotto libero BV-6 dell'All. n°. 1 – Doc. n°. 3
- It $0,5 \text{ mc./mq.}$ ($0,6 \text{ mc./mq.}$ per BV*) per i P.A., per l'esaurimento dell'indice I.t.
- G esistente incrementato fino al 40%
- G 40% per i lotti liberi
- Sd 40% per i lotti liberi

4 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16b e 16c.
- 3) l'altezza degli edifici esistenti potrà essere aumentata di un piano per interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 50 alle condizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse

distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 - EDIFICAZIONE

Permesso di Costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione, di volumetria di progetto pari o inferiore a 400 mc.

Permesso di Costruire convenzionato o P.A. per interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto quando risulta superiore a 400 mc.

P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento.

7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a - All'interno dei singoli lotti:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree già frazionate alla data di adozione del P.G.T., nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano;
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi;
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti;
- 5) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.
L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne;
Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;
- 6) per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

b - All'interno del Quartiere Giardino Cislago Verde di cui all'art.31.4, valgono

le direttive di cui allo stesso art. 31.4, se non in contrasto con le seguenti prescrizioni e quelle di cui al precedente comma 7a.

L'edificazione nell'ambito avviene secondo le prescrizioni di cui all'art.46. È possibile il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti già frazionati al 31.12.2007 e già urbanizzati, di superficie fondiaria minima di 700 mq. Tale superficie può essere realizzata con l'accorpamento di due o più lotti preesistenti.

La volumetria dovrà verificare l'indice di 0,5 mc./mq. per un massimo di 400 mc. per le nuove costruzioni e per il cambio di destinazione, a Permesso di Costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A..

Gli interventi che applicando l'indice di ambito, realizzano una volumetria superiore a 400 mc. ne potranno usufruire in attuazione di uno specifico P.A., che dovrà applicare le stesse direttive del presente Documento di Inquadramento.

Art. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE E BOX

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto quando provvisti di copertura stabile, senza i limiti di superficie coperta di cui sotto quando coperti solamente da telo oscurante o tenda. Quest'ultima tipologia di costruzione accessoria potrà essere autorizzata anche nei parcheggi pubblici o privati.

Salvo particolari norme previste per singoli ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a mt. 3,00. Distanza almeno mt. 5,00 dagli edifici principali posti oltre il confine di proprietà e distare almeno mt. 1,50 dai confini, come disposto dal Codice Civile;
- b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno mt. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c - non devono superare l'altezza massima di mt. 2,50 misurata dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.

Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima a confine s'intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti.

- d - per le costruzioni accessorie esistenti e autorizzate con altezze maggiori è oggetto di ristrutturazione si impone ai fini dell'esclusione dal calcolo della Slp una soletta alla quota di m.2,50. Nel caso di preesistenza di un frontespizio ruvido a confine l'altezza di m. 2,50 può essere superata con la costruzione di accessori a faldo dell'altezza massima a confine di m. 3,00, senza superare l'altezza del frontespizio stesso e di m. 2,50 per l'altro lato. In entrambi i casi l'altezza va riferita all'estradosso della costruzione.

Nel caso di costruzioni all'interno del Centro Storico l'altezza massima al colmo, ai fini di un miglior inserimento nella composizione architettonica del tessuto urbano, dovrà rispettare m.3,00 e mt. 10,00 tra pareti finestrate e di edifici antistanti.

- e - avere superficie netta di pavimento nel caso di soli box per edifici esistenti ed autorizzati, non superiore a 10 mq/100 mc, calcolando la volumetria così come previsto dal precedente art.7.

Al numero di box così risultante, si può aggiungere il numero di box trasferiti dal piano interrato o seminterrato se esistenti in quantità eccedenti di cui all'art.7, a condizione che dal calcolo vengano eliminati gli spazi di manovra.

- f - Le costruzioni accessorie, di cui ai precedenti punti, possono essere realizzate a confine solo previa sottoscrizione di un accordo con la proprietà confinante tramite scrittura privata debitamente registrata a meno di una preesistenza per parti frontespizio.

I barbacue ad uso privato possono essere posizionati alla distanza di mt. 1,50, dal confine, se contenuti in un'altezza massima di mt. 2,00 e nel limite della recinzione esistente, nel rispetto di quanto disposto dai Regolamenti Comunali.

Per i box di cui al precedente punto e- se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando l'altezza massima interna di 2,50 m, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13 – Stp b.2.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Negli ambiti "A" e "B" compresi nelle zone di recupero di cui all' art. 42 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

In presenza di costruzioni accessorie e di box, soprattutto se multipli, di cui al presente articolo, occorre rispettare quanto disposto dall'art. 3.2.3 del R.C.I. o, comunque, mai peggiorare la superficie drenante esistente negli edifici esistenti, se inferiore al suddetto valore, ai sensi dell'art. 3.0.0. del R.C.I.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle nei singoli ambiti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della SIp complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali, spazi per l'istruzione ed attività culturali e di svago, escluse le attività specifiche non ammissibili di cui sotto e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Fra le attività di cui sopra sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie, ..., bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli, quali le attività culturali e/o religiose e le loro attrezzature di interesse comune (F - art. 55), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione “servizi”.

Il limite del 30% della SIp complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco o monetizzati per le sole attività insediate, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione “servizi”.

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le destinazioni compatibili oltre la percentuale del 30% di cui sopra e le attività che risultino

incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito. In particolare sono escluse:

- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale: Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa, anche se svolta all'esterno dell'unità produttiva in esame, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40% della SIp, sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di SIp, per un minimo di 75 mq di SIp abitativa e per un massimo di 200 mq di SIp abitativa per ogni unità produttiva.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Gli spazi destinati ad ufficio con i relativi vani accessori seguono lo stesso regime di onerosità degli edifici produttivi se:

- hanno consistenza massima di m² 60,00 e fanno parte di edifici produttivi con SIp di m² 500,00, onnicomprensivo, nel rispetto del 60% massimo della SIp produttiva stessa;
- presentano una SIp pari al 10% per unità produttive di SIp superiore a 500 m², fino ad un massimo di 200,00 m².

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse le attività compatibili di cui sopra oltre il limite del 40% ed in particolare è esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (F - art. 55) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti produttivi.

Per le attività commerciali sono escluse le attrezzature commerciali di vicinato e quelle per la grande e media struttura di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) con zone di impatto a rischio di lesioni, esterne agli insediamenti.

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali di vicinato e per la grande e media struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, culturali, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico dell'ambito, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici e servizi pubblici e/o di interesse generale e uffici privati.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di SIp per ogni unità di servizio e/o per ogni titolare di attività, così come individuate all'interno dei singoli comparti di Azzonamento (B/SU e C/S).

Negli ambiti B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art.11.

Analogamente il vincolo di pertinenza tra residenza di servizio e attività produttiva originariamente insediata, decade negli ambiti B/SU in assenza di attività produttive insalubri di prima classe (salvo quanto prescritto dall'art. 10 per le attività insediate) all'interno ed al confine del comparto o subcomparto individuato dallo schema generale e concordato di cui all'art. 29 o in presenza di una fascia di salvaguardia di cui al successivo art.11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria, le attrezzature religiose in quanto già normate da altri articoli e gli impianti fissi di radiotelefonia e televisione negli insediamenti con presenza di residenza superiore a quella compatibile perché di servizio.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La SIp complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per i singoli ambiti.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa dell'ambito E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le

nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di ambito, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.
Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi od anche di un solo vano, è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nei singoli ambiti di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascun ambito, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

Se il cambio di attività non comporta la realizzazione di opere edilizie esso è soggetto a preventiva comunicazione solo se riguarda unità immobiliari superiori a centocinquanta metri quadrati di SIp fatte salve le altre autorizzazioni previste dalla normativa vigente. Il cambio di destinazione fra quelle principali e compatibili ammesse nei singoli ambiti per le percentuali previste, non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n° 114.

Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le SIp inferiori a centocinquanta metri quadrati.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del Permesso di Costruire o al deposito della D.I.A. o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art. 42, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 55 – F) alle condizioni di cui agli artt. 13.SIp.c e 32.B.b2 delle N.T.A. – D.d.P. rispettivamente se in forma definitiva o con Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n° 12/2005 se in forma provvisoria.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI **CENTRO EDIFICATO**

Gli ambiti A e B residenziali del Tessuto Urbano Consolidato e gli Ambiti di Trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui alle presenti norme ed al Documento di Piano sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Comunale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI –EDILIZI - AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nei vari ambiti del territorio comunale, sono definiti come segue:

- It - Indice di densità territoriale (mc./mq.)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.
- If - Indice di densità fondiaria (mc./mq.)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.
- Ist (=Ut) - Indice di sfruttamento territoriale (mq./mq.)
Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altri ambiti speciali.
- Isf (=Uf) - Indice di sfruttamento fondiario (mq./mq.)
Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altri ambiti speciali.
- Sf - Superficie fondiaria (mq.)
E' costituita dall'area a destinazione omogenea di ambito sul quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.
Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.
Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a semplice concessione, la Sf è quella catastale se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.
In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.
- St - Superficie territoriale (mq.)
E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altri ambiti inedificabili (E2, E3, E4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.
Sono comprese nelle St le aree U1 e U2 già cedute a richiesta dell'A.C. per usufruire degli indici di compensazione di cui al successivo art. 30.B.1 non ancora utilizzati
- Sc - Superficie coperta (mq.)
Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati, delle tettoie aperte e dei box esterni di cui all'art. 22 delle presenti norme.
Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per

altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (Sc; SIp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se mantenuto a giardino e/o a "tetto verde" per almeno il 50% della propria superficie.

Al fine dell'applicazione delle specifiche norme di ambito A e B, si considera Sc esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Negli edifici esistenti posti ad almeno una distanza di m. 1,50 dal confine è consentita la realizzazione di canne fumarie addossate agli stessi con sporgenza massima di cm. 40 e larghezza massima di cm. 50, senza essere computate nel rapporto di copertura, nel rispetto dei disposti del Servizio d'Igiene.

Fanno superficie coperta gli impianti solari e/o fotovoltaici posati a terra e isolati.

Rc (= G) - Rapporto di copertura (mq.)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

G (= Rc) - Grado di utilizzazione (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Slp - Superficie lorda complessiva di pavimento

Negli ambiti prevalentemente residenziali:

la SIp è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della SIp:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 22 se esterne e nei limiti di cui all'indice Sd se interne e/o in espansione del profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio;
2. le superfici delle murature perimetrali in attuazione della legislazione in materia di edilizia sostenibile (L.R. n°. 33/07) e le superfici delle murature divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 32-c delle N.T.A. del D.d.P.;
3. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi o scala interna ad ogni singolo alloggio purché di larghezza uguale o superiore a 1.00 m.; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;
4. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della SIp:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.
2. i vani nei sottotetti così come risultano dallo schema strutturale della copertura, aventi destinazione accessoria ed una altezza media ponderale:
 - inferiore o uguale a mt. 2.40, con un'altezza massima in banchina di mt. 1,80 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/12, nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione;
 - inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 50 delle presenti norme e per il mancato recupero programmato dei sottotetti di cui all'art.14

I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della SIp e del volume

L'altezza media ponderale interna dei piani (Volume/Slp interni) con copertura costituita da orditura in legno viene calcolata con riferimento all'effettivo ingombro volumetrico depurato dai travetti, diviso per la superficie utile del piano.

3. le superfici destinate a cantine e locali accessori posti ai piani parzialmente o totalmente interrati che abbiano altezza non superiore a m. 2.60, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della S.C. in progetto, ed a condizione che l'estradosso della soletta del piano primo agibile sia contenuta in m. 1,50, ovvero poste al piano terreno degli edifici, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della Slp, salvo maggiori percentuali, rapporti ed altezze autorizzate in precedenza.
4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 22, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un massimo non superiore al 10% della superficie drenante in progetto o esistente; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della Slp.

c - Sono infine escluse dal computo della Slp la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali (vedi art. 32.B.b.2).

Negli ambiti produttivi, artigianali, commerciali, terziari:

La Slp è la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nei singoli ambiti.

Sono escluse dal computo della Slp, le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della Slp le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine delle prevenzione di incendi.

- NP - Numero dei piani fuori terra
Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.
- Qnt - Quota Naturale del terreno
Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente.
- Dc - Distanze dai confini
E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall' art.16b delle presenti norme.
- De - Distanza tra gli edifici
E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.
- Ds - Distanze dagli spazi pubblici
E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.
- G - Gronda
La gronda di cui alla definizione di Slp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.
- Pp - Aree destinate a parcheggio privato
Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.
- P - Aree destinate a parcheggio pubblico
Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici,

- come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.
- U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.
- U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.
- Sd - Superficie drenante (m%)
E' la superficie fondiaria minima filtrante, da lasciare libera da posti macchina o depositi e da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art. 25.
La superficie drenante potrà essere definita per ciascun ambito e per ogni tipo di intervento anche dal Regolamento Comunale d'Igiene e non dovrà comunque essere inferiore:
 - al 15% per gli Ambiti di Trasformazione D e per gli ambiti di completamento produttivi B/D e di ristrutturazione e espansione commerciale;
 - al 30% per gli ambiti di completamento residenziali e terziari (B, B/V e B/SU);
 - al 30% per gli Ambiti di Trasformazione (espansione) residenziali (C) e terziari C/S;
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie drenante esistente.
Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie drenante ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.
- LI - Lotti liberi
Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto, dopo la data di adozione del P.R.G. previgente, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
- Sv - Superficie di vendita (mq.)
E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SIp.
La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della SIp complessivamente utilizzata.
In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni

prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nei singoli ambiti a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria massima consentita.

L'utilizzo totale degli indici di edificabilità fondiaria (if) o territoriale (it) previsti dal Piano di Governo del Territorio per una determinata area, esclude ogni richiesta successiva di ulteriore edificazione, salvo che questa sia conseguente a demolizione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il proprietario dell'immobile, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A., deve presentare un'impegnativa di asservimento volumetrico di cui al successivo art. 15.

Contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità deve essere prodotto il relativo atto notarile di asservimento debitamente registrato e trascritto.

Nel caso in cui la domanda di concessione riguardi mappali su cui già insistano o siano state autorizzate altre costruzioni, all'area utilizzabile ai fini della volumetria o della superficie edificabile deve essere sottratta l'area impegnata volumetricamente dalle altre costruzioni esistenti o previste con riferimento agli indici stabiliti dal presente strumento urbanistico generale.

L'area di pertinenza delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è costituita dai mappali sui quali insistono dette costruzioni, con esclusione dei mappali ceduti o acquisiti successivamente alla loro realizzazione o risultanti da frazionamenti approvati prima della data sopracitata, salvo l'esistenza di atti di vincolo volumetrico.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI – VOLUME E SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI – ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per i singoli ambiti devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70 in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07) o di ml. 3,00 negli altri casi, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali residenziali e accessori con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva di ogni singolo locale (non ai fini igienico – sanitari dove verrà calcolato un volume pari ad un'altezza massima di ml. 3,00).

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della Slp di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in

rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati e dal Regolamento Edilizio.

Sono inoltre volumi tecnici:

- a) le serre e le logge utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio nel rispetto del Regolamento Regionale e del Regolamento Energetico Comunale vigenti.
- b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purché:
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
 - siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

I volumi tecnici devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di ambito contenuti nelle presenti N.T.A.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Sottotetti esistenti

Negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga variata con l'indice di densità edilizia ammessa nello specifico ambito omogeneo, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a ed a condizione che vengano mantenute e/o adeguate in modo coerente con il suo contesto, le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edificio.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005.

Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti, gli edifici di tipo "A" degli ambiti A di cui al successivo art. 44.7.

Per gli altri edifici (tipo B, C ed E) degli ambiti A di cui al successivo art. 44.7, il recupero del sottotetto è consentito congiuntamente per l'intero edificio di appartenenza dell'unità immobiliare interessata dal recupero ed alle condizioni di cui al successivo art. 50.1 - Prescrizioni e nel rispetto dell'altezza dell'edificio confinante più alto.

Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.

Recupero programmato dei sottotetti

In tutti gli A.T. e in tutti gli ambiti del T.U.C. edificabili a P.A. e/o P.d.c.c., il recupero dei sottotetti dei nuovi edifici progettati a prevalente destinazione residenziale, può essere anticipato utilizzando il volume corrispondente al recupero dei loro sottotetti, in aggiunta al volume di progetto originario, a condizione che venga reperito dal P.A. e/o dal P.d.c.c., lo standard corrispondente al Volume del recupero programmato dei sottotetti ed a condizione che l'ultimo piano abitabile dell'edificio così ampliato, abbia una copertura strutturale inclinata ed un'altezza media ponderale di ml 2,70.

VOLUME E SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati e/o dichiarati agibili.

Il volume o la Slp degli edifici esistenti sono calcolati come da progetto autorizzato o come quelli di progetto in attuazione delle presenti norme se precedenti al 1967.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione e ricostruzione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 42 e negli Ambiti di Trasformazione, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati

al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la Slp del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrali.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale qualora non già ricostruiti utilizzando il loro volume e qualora venga allegata alla pratica di demolizione perizia asseverata del calcolo del volume esistente, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di ambito attraverso Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascun ambito.

All'interno degli ambiti A, la ricostruzione è subordinata in particolare al rispetto della normativa di cui all'art. 44.2.b) e 44.7.b e dovrà essere riferita all'originaria unità edilizia di appartenenza, aggiornando l'All.2e 2.1 – art. 51.1.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal Permesso di Costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali e commerciali, il volume di riferimento per l'integrazione della Slp esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano rispettivamente di ml. 4,30 e di 3,80 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 o a 3,80 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30 o a ml. 3,80.

Superfetazioni

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente "estrane" ed incongruenti ad esso.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola:

- 1) dalla quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile, nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%.
- 2) quale valore medio tra le distanze intercorrenti tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale nei casi in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini e la strada prospiciente l'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%.

Nel caso di un ultimo piano abitabile con solaio di copertura non piano, l'altezza, ai fini della verifica del limite suddetto, è da misurare all'imposta del tetto, rilevata sul prospetto o al colmo nel caso di copertura con pendenza superiore al 35%, con esclusione dei volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili.

Per ogni singolo ambito previsto dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri.

Per gli edifici esistenti, prevalentemente di origine rurale, privi di soletta di copertura al piano superiore, l'altezza, si misura con riferimento all'imposta del tetto sulle murature o pilastrature perimetrale.

Nel caso di edifici con solai a volta, l'altezza suddetta si misura con riferimento alla media delle altezze all'intradosso della volta stessa, o alla catena nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sulla altezza media, a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti,

senza tenere conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

Nel caso in cui la quota del terreno non sia facilmente individuabile o presentasse quote diverse, la quota 0,00 di riferimento dovrà essere preventivamente richiesta al Servizio Tecnico Comunale.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiaria e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti quali risultano dalla situazione catastale al 14.04.1989, non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Le aree di pertinenza saturate e non saturate dovranno essere oggetto di impegnativa di asservimento volumetrico al rilascio del titolo abilitativo, da formalizzarsi con atto notarile alla presentazione della richiesta di agibilità e/o con atto unilaterale di cui all'art. 66 – L.R. n.º. 12/2005 e di cui al Registro dei Diritti Edificatori (art. 11 L.R. n.º. 12/2005).

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta Permesso di Costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di ambito previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di ambito, restando ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiaria di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in ambito agricolo E, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme.

Art. 16- ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI - Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dal confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui al Nuovo Codice della Strada.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l'ambito "A" e per l'ambito "E1" dove si applica la specifica normativa di ambito riferita ai disposti del D.M. 01.04.1968.

In presenza di strade private o a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 di cui all'art. 59, la distanza minima dell'edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria, che concorrono quindi alla verifica delle distanze minime di cui sopra.

Negli ambiti urbanistici di completamento, qualora esistano allineamenti precostituiti, è possibile allineare ad essi la nuova edificazione.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sugli allineamenti prescritti) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Negli ambiti "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In questi ambiti gli arretramenti della viabilità, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree d'intervento.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto o di arretramento determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento e di sopralzo nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 58 e 59 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

In caso di demolizioni di fabbricati posti al limite del ciglio stradale o ricadenti sul sedime stradale, può essere imposto l'arretramento degli stessi per il rispetto dell'allineamento stradale. L'eventuale volume demolito a seguito dell'arretramento imposto potrà essere recuperato con una nuova edificazione con modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale in attuazione delle presenti norme.

PORTICI

Gli arretramenti della viabilità nelle zone di recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI - Dc

E' la distanza misurata - in proiezione orizzontale - delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a. mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di ambito o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b. pari all'altezza del fabbricato dedotti 5 m. qualora il fabbricato superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c. mt. 0,00 in tutti gli ambiti ove ammesso, quando esista una apposita convenzione trascritta nei Registri Immobiliari tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di ambito.

La modifica attraverso ampliamenti e sopralzi dei fronti dei fabbricati esistenti a confine o posti a distanza inferiore a m. 5 dallo stesso e/o di m. 10 da altri fabbricati dovrà essere oggetto di apposita convenzione trascritta nei Registri Immobiliari, nel rispetto delle distanze minime di cui sopra e di cui al successivo articolo 16c e nel rispetto dei disposti del Codice Civile anche nel caso in cui oggetto di modifica siano dei sottotetti di edifici tra loro fronteggianti.

Nel caso in cui oggetto di modifica siano dei sottotetti di edifici tra loro fronteggianti sarà sufficiente la presentazione di una scrittura privata registrata di assenso dei rispettivi proprietari, se le modifiche sono contenute in un incremento dell'altezza di cm. 50, fatto salvo l'applicazione dei disposti della L.R. n° 12/2005.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra ambiti omogenei in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e ambiti omogenei in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per i relativi ambiti, nella impossibilità di applicare quanto disposto al 2° comma - punto c. del presente articolo.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

Le costruzioni totalmente interrate da almeno tre lati e contenute nella quota massima all'estradosso

complessivo di 100 cm., non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

Resta inteso che una parte o tutta la copertura delle costruzioni interrato può essere utilizzata a cortile o spazio gioco pavimentato.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 22.

Nel caso di aree destinate a viabilità privata e nel caso in cui dette aree risultino comprese nelle proprietà adiacenti, dovranno essere rispettate solo le distanze previste dalla normativa di piano dai confini privati.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.13 del R.C.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 16c – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici degli Ambiti di Trasformazione C si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00. In caso contrario tale norma non si applica.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 1,50.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermini un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dall'art. 16b.

In caso di edifici posti dal confine a distanza minore di mt. 5,00, si potrà edificare in soprizzo sul sedime del fabbricato previo sottoscrizione di convenzione notarile con la proprietà confinante, nel rispetto inderogabile di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di ambito, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di Piani Attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte ambiti destinati alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del centro edificato, che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in ambito A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Art. 16d – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI NEGLI AMBITI "A"

Negli ambiti "A" non si applicano le predette limitazioni nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Nel caso di ricostruzioni le distanze prescritte dalla normativa dovranno essere rispettate, salvo stipula di apposita convenzione tra confinanti che acconsentano di ricostruire il nuovo edificio sul sedime precedente alla sua demolizione.

Nel caso di nuove costruzioni le distanze minime tra i fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del D.M. 02.04.1968 e i contenuti del precedente art.16c.

Per gli aspetti connessi all'areoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.13 (fatte salve le deroghe previste dall'art. 3.0.0. per gli edifici esistenti) del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

Art. 17.a.1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Edilizio vigente nonché - in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle suddette disposizioni - dal presente articolo.

a - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

" ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti."

b - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA di cui alla L. 164/2014

" si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare."

c - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

"Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."

d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

" ...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente."

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n°. 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

e - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 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 punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4)
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure 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, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% 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 di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- 7 bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito

f - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

"Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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."

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 D. Lgs. 380/2001 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.).

Art. 17a.2 - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 18a.1 e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel 3° capitolo del Titolo III del R.C.I.

b-INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

c- INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

d- INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel Permesso di Costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il Permesso di Costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e- OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f- ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;

- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;

progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;

documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

g- INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o Permesso di Costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h- INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili (principale, compatibile e non ammissibile) ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

La destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare viene definita come quella che è prevalente in termini di S.I.p.

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n.º 12/2005) e dall' art 9 delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n.º 114.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 – L.R. n.º 12/2005).

i- INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.).

Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

l- INTERVENTI EDILIZI A CARICO DEI PRIVATI

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al

proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

Art. 17a.3 - INTERVENTI ESEGUITI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

in attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della L.R. 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011.

- “1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 20 gennaio 2004, n. 42,”
gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma comunque tramite Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), sono:
- “a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - 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;
 - 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.
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma comunque tramite C.I.L.A. (C.I.L. Asseverata), i seguenti interventi:
- a) interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) – D.P.R. n° 380/2001) così come modificati dalla L. 164/2014: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico. (L. n°164/2014)
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dell'ambito A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n° 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
La C.I.L. o C.I.L.A. viene estesa alle procedure di aggiornamento catastale degli immobili oggetto degli interventi di Edilizia libera.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie in riferimento alla D.G.R. IX 2727/2011, di cui all'allegato n°1 alle presenti norme si distinguono in:

- | | |
|------------------------------------|---|
| A - Edifici isolati: | edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade. |
| B - Edifici abbinati: | edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi. |
| C - Edifici a schiera o in linea : | edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte. |