

Procedimento

Variante al Piano degli Interventi

Procedura

Variante ai sensi dell'articolo 48ter LR 11/04

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Norme Tecniche Operative

(estratto dei soli articoli oggetto di modifica)

Settembre 2020

testo vigente

~~testo cancellato~~

testo inserito

Art. 6 Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. sono indicati nel regolamento Edilizio.

1. Interpretazione cartografica del Piano

Per "edificio esistente", ancorché non rappresentato nella cartografia del piano, si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici comunque esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI. In sede di attuazione del PI, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

2. Volume Urbanistico (VU): volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 11.04.2004, della LR 16.07.1976 n. 28, in osservanza alla L. 68/60 e delle norme di cui al DpR 367/2000, il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l'altezza dell'edificio (definita alla voce n. 28 dell'articolo 1.0.3 del RE).

Art. 7 Utilizzazione degli indici

~~Non contribuiscono alla formazione degli indici:~~

- ~~— Baracche da cantiere~~
- ~~— Macchinari e gli impianti al servizio delle attività produttive~~
- ~~— Tendaggi e teli mobili stagionali~~

1. Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):

- a) i sottotetti qualora abbiano le caratteristiche di altezza dei locali praticabili ed abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2.40. I locali possono essere collegati funzionalmente con l'ultimo piano abitabile. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per areazione. Detti locali non sono abitabili. Al fine dello scomputo del volume, nelle zone classificate come agricole sono ammessi i sottotetti praticabili nella misura massima del 25% della superficie coperta. Nella parte rimanente del tetto l'impinta interna della falda di copertura deve essere posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Detti locali sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
- b) Strutture a sbalzo fino a m. 1.20, purché non dotate di sovrastante corpo chiuso;
- c) Poggioli fino a m. 1,60, cornici di copertura fino a m. 1,20;
- d) Gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee) di cui all'art 3.3.3 del regolamento Edilizio;
- e) Scale aperte; Per tali corpi la distanza tra fabbricati dovrà essere maggiore o uguale di ml. 3,00 e di almeno 1,50 ml. dal confine;
- f) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona.
- g) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona ;
- h) i porticati sottostanti a loggiati; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona;
- i) i porticati di uso pubblico, passaggi coperti pubblici o privati con almeno due lati aperti; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona;
- j) i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta al netto del porticato con almeno due lati aperti; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona;
- k) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici ;
- l) gli spazi adibiti a parcheggi, (autorimessa) ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo, di mc. 45 lordi per unità abitativa ; Per tali costruzioni le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno rispettare la vigente normativa di zona;
- e) le cubature del vano scala negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità;
- h) le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali;
- i) i volumi non emergenti dal terreno. Il volume è computato per intero, qualora siano presenti locali interrati o seminterrati, non emergenti dal terreno, che abbiano altezza in luce netta superiore a ml. 2.40.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che sono conservate.

Art. 8 Distanze

~~4. Si definisce genericamente “distanza” lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.~~

1. Le “Distanze tra costruzioni”: come definite dall’articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dal Regolamento comunale, sono misurate, con le seguenti modalità:
 - a. si applicano a tutte le costruzioni, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce. Nel calcolo della distanza devono essere considerate anche le parti di edificio quali terrazze, poggioli e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato. Non rientrano in tale fattispecie i pergolati e gazebi aperti sui lati e le strutture fotovoltaiche aperte.
 - b. Non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole cornicioni, grondaie e simili.
2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico.

Distanze tra edifici

3. Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
 - a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.
 - b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- ~~4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo “C”, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50 dal piano campagna.~~
4. Le “Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti”: ai fini dell’applicazione dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate tra pareti di edifici diversi contrapposti, con le seguenti modalità:
 - a. sono misurate in modo che ogni punto dei fabbricati, comprese anche le parti di edificio quali terrazze, poggioli e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato, rispetti la distanza minima prescritta, indipendentemente dall’andamento parallelo delle loro pareti, purchè sussista almeno un segmento di esse tale che l’avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.
 - b. Si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza (il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono privi di finestra, indipendentemente dalla circostanza che la parete finestrata si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all’altra).
 - c. Si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all’esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
 - d. Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l’esterno su pareti originariamente cieche.
 - e. Si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.

5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

8. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada

11. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade, come definite dal vigente Codice della Strada, devono corrispondere a:

- possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;
- ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F;
- ml 10,00 dalla strada per le ZTO D,

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

12. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati definito in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

13. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dagli scolli d'acqua demaniali

14. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme.

15. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

16. Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50.

17. Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori

18. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.

19. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Distanze allevamenti a carattere familiare

20. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.L. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

21. Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00

22. Distanza minima tra fabbricati: m 15,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

23. Distanza minima dai limiti di zona: m 10,00

Distanze allevamenti a carattere non intensivo

24. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.L. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

25. Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

26. Distanza minima tra fabbricati: m 30,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

27. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

28. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.