

rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.

5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica (AU), l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
4. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SC) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.

Art. 5. Distanze

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze dei edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.

2. **Distanze minime tra edifici**

In ordine ai limiti inderogabili di distanza tra pareti finestrate di interventi di nuova costruzione si applica, conformemente all'art. 103, comma 1bis della Lr 12/2005, la disciplina dell'art. 9 del dm 1444/1968. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. **Distanza minima dalle strade**

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

La distanza da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è pari (salvo maggiore profondità indicata sulle tavole di Piano delle Regole) a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;

- m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

Nel caso di strade di livello locale (Strade "F") è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

In caso di titoli abilitativi convenzionati e di interventi all'interno del centro storico l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato.

Le distanze sopra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, dove è previsto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una proposta progettuale adeguata.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per gli edifici solo per la parte eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste gli edifici.

Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopedità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:

- Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
- Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzeria (confine di proprietà tra i due lotti)

4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, la distanza minima dai confini del lotto di intervento non deve essere inferiore a m 5.

Detta distanza si applica anche nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è

ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà del lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;

- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza dai confini secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 "*allevamenti di animali: distanze*" nonché dei decreti del Direttore generale regionale della Sanità in materia di distanze degli allevamenti. Dette distanze vanno rispettate secondo principio di reciprocità, in ragione del quale ogni intervento edilizio di qualsivoglia destinazione deve mantenere la distanza dall'edificio preesistente.

Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impianistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile nonché quelle dettate dalle specifiche normative di settore.

Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti si applicano le disposizioni legislative vigenti, in riferimento anche a quanto indicato dall'art. 68 del Regolamento Edilizio comunale.

5. Distanza minima degli edifici dai confini di zona

Al fine di salvaguardare le diverse zone urbanistiche, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti si prescrive il mantenimento di una distanza minima dai confini di zona (nel caso in cui il lotto adiacente a quello di intervento non faccia parte del medesimo ambito funzionale o zona) pari a m. 5.

- 6. Fasce di rispetto lungo i tracciati storici** (individuate nella tavola A14 Carta condivisa del paesaggio): per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione la minima distanza degli edifici dalle strade deve tener conto, oltre alle fasce di rispetto individuate sul Piano delle Regole, anche della sensibilità paesistica individuata nella tavola "C9 Sensibilità paesistica" secondo i singoli tratti:

m 7,5 per strade con prevalente sensibilità paesistica media;

m 10 per strade con prevalente sensibilità paesistica alta o molto alta;

Nei tratti panoramici, all'interno delle fasce di pertinenza è da escludere l'inserimento di impianti pubblicitari.

7. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

Art. 6. Aree di pertinenza

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SL di cui al precedente comma in occasione del Permesso di Costruire ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o SL risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SL esistenti.
3. In mancanza di documentazione a riguardo (titolo abilitativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
5. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. In ogni istanza di titolo abilitativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
7. Eventuali quote di SF cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Art. 7. Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente, quelle ammesse, distinte tra principali e complementari secondarie.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.7 del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui all'Art. 49.

rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.

5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SC) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.

Art. 5. Distanze

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze dei edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.
2. Distanze minime tra edifici

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eccedenti la ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

La distanza da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è pari (salvo maggiore profondità indicata sulle tavole di Piano delle Regole) a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;

- m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

Nel caso di strade di livello locale (Strade "F") è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

In caso di titoli abilitativi convenzionati e di interventi all'interno del centro storico l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato.

Le distanze sopra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, dove è previsto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una proposta progettuale adeguata.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per gli edifici solo per la parte eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste gli edifici.

Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopedonalità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:

- Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
- Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzeria (confine di proprietà tra i due lotti)

4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona (cioè quando la proprietà adiacente non fa parte del medesimo ambito funzionale o zona) deve essere non inferiore a m 5. Tale prescrizione non si applica nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul sedime esistente.

Nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato, detta distanza minima deve essere non inferiore a m 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente

- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se la proprietà confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza dai confini secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 "allevamenti di animali: distanze".

Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impianistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile.

Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08 e s.m.i.

5. Fasce di rispetto lungo i tracciati storici (individuate nella tavola A14 Carta condivisa del paesaggio): per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione la minima distanza degli edifici dalle strade deve tener conto, oltre alle fasce di rispetto individuate sul Piano delle Regole, anche della sensibilità paesistica individuata nella tavola "C9 Sensibilità paesistica" secondo i singoli tratti:

m 7,5 per strade con prevalente sensibilità paesistica media;

m 10 per strade con prevalente sensibilità paesistica alta o molto alta;

Nei tratti panoramici, all'interno delle fasce di pertinenza è da escludere l'inserimento di impianti pubblicitari.

6. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino comunque il cambio di destinazione d'uso, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a) S_{lp}: Superficie Lorda di Pavimento (mq):

E' la somma delle superfici in pianta di tutti i piani fuori ed entro terra di un edificio, comprese quelle delle strutture verticali e dei divisori interni e dei soppalchi aventi le caratteristiche dell'art.3.6.1. del vigente RLI.

Non si computano come S_{lp}:

- i vani scala, gli ascensori ed i pianerottoli
- i sottotetti non abitabili (vengono considerati tali: a) quelli con altezza interna netta massima di m 2,40 misurata sotto la trave di colmo oppure b) quelli con rapporto aeroilluminante inferiore a 1:20, con pendenza delle falde compresa tra il 25 ed il 70% e con altezza massima sottotravetti pari a m. 3,50). Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici;
- le cantine con altezza massima netta interna fino a m 2,50 e interrate per almeno metà dell'altezza, e/o gli altri vani accessori aventi le medesime caratteristiche e al servizio di edifici con destinazione residenziale, produttiva o terziaria. Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici;
- le autorimesse aventi le caratteristiche riportate nel comma 2 dell'ART. 10;
- gli spazi porticati posti sia a piano terreno che a piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, con superficie non superiore al 30% della SLP complessiva dell'unità immobiliare, se racchiusi da pareti per non più della metà del loro perimetro. In proposito non si terrà conto di colonne e pilastri isolati, sono comunque considerate pareti chiuse quelle vetrate. Sono pure esclusi dal computo della S_{lp} (e della Sc – vedi definizione Sc) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico;
- cabine ENEL fuori terra richieste dall'Ente di erogazione dell'energia elettrica
- i locali destinati a impianti e servizi tecnici (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, locali macchinari ascensori ecc.);
- i balconi sporgenti;
- i balconi rientranti dal piano di facciata posti sia a piano terreno che a piani superiori;
- le canne fumarie sporgenti dall'involucro esterno dei fabbricati;
- i vani contatori;

- le superfici scoperte destinate esclusivamente a impianti di depurazione, e quelle coperte corrispondenti a un volume edilizio V non superiore al 7% di quello complessivo edificato nel medesimo fondo (intendendosi che la S_{lp} dei volumi eccedenti si computa);

- le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni.

b) V: Volume Edilizio (mc):

In generale, è definito convenzionalmente dal prodotto della superficie lorda di pavimento S_{lp} complessiva di un edificio per l'altezza virtuale di piano H_v di m 3,00. Nelle zone "A1" si calcola come riportato all'art. 14 comma 3 delle presenti NTA. Nelle zone "A2" si calcola come riportato nel comma 4 ART. 15 delle presenti NTA.

Ai fini delle densità fondiaria I_f e territoriale I_t , i volumi tecnici V_t non si computano.

c) V_t : Volume Tecnico (mc):

E' quello di torri di scale, ascensori, camini e simili elementi che possono emergere dall'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile dei fabbricati residenziali, ovvero da quello dell'ultimo piano agibile dei fabbricati con altra destinazione.

Ai fini delle densità fondiaria I_t e territoriale I_f , non si computa nel volume edilizio V .

d) H: Altezza dei fabbricati (m):

E' la distanza in verticale tra la quota di spiccatto Q_s di un edificio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero del colmo in caso di coperture inclinate con sottotetto abitabile; per gli edifici non residenziali l'H è il piano di appoggio della copertura prefabbricata.

e) H_f : Altezza dei fronti (m):

E' la distanza in verticale tra a) la quota di spiccatto Q_s di un edificio (oppure, se inferiore, la quota del pavimento del piano terreno) e b) l'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, misurato nel punto medio qualora inclinato (oppure, se più elevato, il bordo superiore della fascia di gronda).

f) H_v : Altezza virtuale dell'interpiano (m):

E' stabilita convenzionalmente in m 3,00 per tutti i piani.

g) Rc: Rapporto di copertura (%):

E' la quota di superficie fondiaria S_f che può essere coperta dall'edificazione (vedi superficie coperta S_c).

h) S_c : Superficie Coperta (mq):

Per gli edifici è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dei volumi costruiti fuori terra, definita dal perimetro esterno delle murature perimetrali. Per le tettoie, i porticati posti sia a piano terreno che ai piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, i balconi rientranti dal piano di facciata e le pensiline, è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie definita dal perimetro esterno dei manufatti di sostegno. Si considerano nel computo della S_c i fabbricati accessori ad uso autorimessa costruiti fuori terra o parzialmente interrati per la parte eccedente realizzata oltre il decimo del volume del fabbricato principale.

Non si considera superficie coperta quella di gronde, balconi a sbalzo, pensiline, scale esterne a sbalzo, tettoie ecc. sporgenti da tali perimetri, misurata dal margine esterno dello sporto fino a un

massimo di 2,00 m verso il suo interno (intendendosi che le eventuali porzioni dei citati elementi poste all'interno di questo limite si computano).

Sono pure esclusi dal computo della Sc (e della SIp – vedi definizione SIp) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico e le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni.

i) St: Superficie Territoriale (mq):

E' l'area compresa nel perimetro di un piano attuativo.

l) Sf: Superficie Fondiaria (mq):

E' l'area pertinente i volumi edilizi V esistenti e/o realizzabili in una proprietà, al netto delle aree di uso pubblico o ad esso destinate.

m) Sp: Superficie Permeabile (%):

E' la quota di superficie fondiaria Sf (superficie territoriale St nei comparti X) non coperta né pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, preferibilmente sistemata a verde traspirante. Non si considerano superfici permeabili quelle occupate da costruzioni totalmente interrato, anche se ricoperte con manto vegetale e i marciapiedi. Le aree pavimentate con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posati unicamente su letto di sabbia si considerano superfici permeabili al 50% della loro estensione; quelle pavimentate a "prato armato" in PVC al 100%. Le superfici permeabili non devono essere adibite a posto auto e a qualsiasi tipo di deposito.

n) If: Indice di densità fondiaria (mc/mq):

E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie fondiaria Sf.

o) It: Indice di densità territoriale (mc/mq):

E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie territoriale St.

p) Itp: diritto edificatorio in perequazione mc/mq

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. Esso determina la volumetria teorica che può essere collocata all'interno delle aree di trasformazione.

q) Dc: Distanza dai confini (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà.

Tutti i fabbricati accessori quali servizi tecnici e porticati della voce "Superficie lorda di pavimento", non congiunti all'edificio principale, devono rispettare la distanza di 3 m dai confini di proprietà e di 5 m dalle strade, con la sola eccezione per le autorimesse per le quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà (per le H ammesse, vedi comma 2 dell'ART. 10 delle presenti N.T.A.), mantenendo però la distanza dalle strade.

In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite PE, PR, PdC CONVENZIONATI o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale

r) Df: Distanza tra fabbricati (m):

E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio vicino si intende quello fronteggiante.

s) Ds: Distanza dalle strade (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrato rispetto alla quota stradale.

Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale.

t) Qs: Quota di spiccatto (m):

E' la quota dalla quale si misurano le altezze dei fabbricati H e dei fronti Hf.

A tal fine come quota di spiccatto si assume quella media del marciapiede pubblico (oppure, in sua assenza, del piano stradale) adiacente a una costruzione. Se l'edificio non è adiacente a una strada o a un marciapiede, si assume come quota di spiccatto quella media del terreno su cui sorge (vedi superficie coperta Sc). In questo caso si farà riferimento alla configurazione naturale del suolo o a quella comunque esistente prima dell'intervento; ugualmente si considererà come quota di spiccatto la media delle quote naturali del terreno qualora trattasi di terreni in rilevato rispetto alla strada. Qualora il progetto dimostri particolare cura nel mantenimento delle caratteristiche dei luoghi, si potrà considerare come quota di spiccatto anche quella media del suolo sistemato.

u) Recinzioni:

All'esterno della zona "A1" e "A2" ed all'interno del perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC, le recinzioni, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PGT, dovranno essere del tipo trasparente ad eccezione di interventi su recinzioni esistenti di particolare valore storico-ambientale, che potranno essere costruite o completate con identiche caratteristiche ed avere altezza massima dal piano viario o dal marciapiede di mt. 2,50. Nelle corti delle zone "A1" e "A2" sono vietate le recinzioni. Nelle zone agricole, in caso di intervento non proposto da imprenditore agricolo, le recinzioni devono essere, nel rispetto dei corridoi ecologici, limitate alla tutela del fondo ed essere realizzate in paletti e rete metallica con H max di m. 2,50,

I suddetti parametri trovano applicazione anche nella zona "A1" e "A2" del PGT.

In tali zone il calcolo del volume, per gli edifici esistenti nel caso di vani scala, è quello effettivo e reale indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani in cui si sviluppa il vano scala.

3. Valori dei parametri urbanistici di zona:

	If max	It max	Rc max	H max	Df min (*)	Dc min (*)	Ds min	Sp min
Zona A1								
Zona A2	esistente		esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente
Zona B1	0,9 mc/mq		35%	10 m	10 m	5 m	5 m (**)	30%
Zona B2	2,5 mc/mq							
Zona C		0,5 mc/mq (A)	20%	10 m	10 m	5 m	5 m	30%
Zona D1	3,0 mc/mq		50%	15 m (B)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zona D2				10 m (C)				
Zona D3	2,0 mc/mq		50%	12 m (B) 10 m (C)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zona E	0,03 mc/mq (D)		10% (E)	13 m (F) 7 m (G)	10 m	10 m (H)	5 m	
Aree verdi V.1	Esistente + 350 una- tantum		Esistente +200 mq Sc una tantum	Esistente + 3,00 m una tantum	10 m	5 m	5 m (**)	50%

Note:

(*) Se non si costruisce in aderenza a fabbricati esistenti

(**) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

(A) 0,75 mc/mq se 1/6 del volume è convenzionato per residenza sociale

(B) Per i fabbricati principali

(C) Per i fabbricati secondari

(D) 0,06 mc/mq se i fondi sono assegnati a colture specializzate. Concesso +200 mc *una tantum* per gli edifici residenziali

(E) 40% se i fondi sono assegnati a colture specializzate

(F) Per i fabbricati agricoli produttivi

(G) Per le residenze rurali

(H) 20 m per gli organismi zootecnici