

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)

Sindaco: **Stefani Alberto**

Assessore Edilizia Privata: **Pedron Gianluca**

Responsabile Settore Edilizia Privata: **Silvana Franco**

Consulene: **Antonio Buggin**



Data

Settembre 2020

Revisione

Versione: 1 Revisione: 0

Testo vigente

~~Testo cancellato~~

Testo introdotto

ART. 2 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI (A e C)

Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, quali negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. "Sono ammessi anche depositi all'aperto, esclusi quelli degli automezzi da demolizione e, limitatamente al piano terra, laboratori a carattere artigianale, purchè non costituenti attività classificate insalubri col D.M. previsto dall'art. 216 T.U.L.S., con un massimo di mq. 251", ovvero rumorose o comunque moleste, in grado tale da recare pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato, su parere della C.C.E.

In tutte le zone residenziali del P.R.G. può essere prescritto dal Sindaco, in sede di rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia per qualsivoglia intervento sull'esistente sentito il parere della C.C.E., l'accorpamento del volume di eventuali edifici funzionalmente accessori di quello principale, oggetto della richiesta concessione o autorizzazione, e da esso staccati; in tal caso il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia richiesta dovrà essere preceduto dall'assunzione, da parte dell'avente titolo, e della trascrizione a favore del Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2644 Cod. Civ., di atto unilaterale d'obbligo (avente, ai sensi dell'art. 87 c.3 della LUR, natura giuridica di vera e propria convenzione urbanistica) di eliminare tali edifici, con accorpamento e riutilizzo del relativo volume, anche eventualmente eccedente il rapporto planivolumetrico della ZTO.

Le aree individuate con l'unità minima di intervento (U.M.I.) devono predisporre un progetto che comprenda tutte le zone incluse nell'ambito.

~~E' ammessa la costruzione di recupero di sottotetti ad uso residenziale, in eccedenza rispetto al volume urbanistico, a condizione che la pendenza della copertura non superi la pendenza del 37% e l'altezza media sia inferiore a ml. 2,20, fatte salve le norme igienico-sanitarie;~~

~~Nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali è ammessa la realizzazione di gazebo o ricoveri da giardino chiusi sui 4 lati e coperti, per una superficie massima di mq. 6 per ogni lotto e con altezza massima pari a ml. 2,40. Tali strutture possono essere fisse e pavimentate. Distanza minima dai confini ml. 1,50. Distanza dai fabbricati ml. 3,00. Tali elementi non determinano distanze dai fabbricati in caso di nuove costruzioni nel lotto adiacente.~~

Sono comunque da escludersi discoteche, sala giochi, night, lap dance.

Art. 1a Definizioni

1. 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).
2. 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'imposta 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) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - c) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico;
 - d) i vani ascensore, i volumi tecnici, i vani non accessibili, i vespai o solai aerati, i locali interrati fino ad una altezza non superiore a 0,50 m (per una altezza maggiore si calcola l'eccedenza) misurata dalla quota zero di riferimento, come indicata al punto 12 dell'articolo 1.0.4 del RE;
 - e) le cubature del vano scala negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità;
 - f) le superfici adibite a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L.122/89, fino ad un massimo di 45 mc, pari alla volumetria di un garage delle dimensioni con altezza massima fino a 2,4 m. Tali locali non potranno essere soggetti a cambio d'uso funzionale e sono assoggettati al contributo di costruzione. Qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - g) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 50, misurati dalla quota del piano di campagna (definito al punto 11 dell'articolo 1.0.4 del RE) alla quota di calpestio.
 - 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.
- l) i porticati privati fino al 25%, di superficie coperta per ogni unità abitativa di edifici unifamiliari e bi-trifamiliari;. Qualora venisse superato il limite del 25%, verrà computata solo l'eccedenza riferita all'altezza media della parte eccedente.

Art. 1b Metodi di misurazione

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. 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.
3. Le "Distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare": ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici che si fronteggiano lungo la strada misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
4. I "Distacchi o distanze dai confini": E' la distanza minima misurata radialmente da ogni punto dell'edificio, comprendendo anche i portici, la cui distanza dovrà essere misurata dalla proiezione ortogonale dell'area di copertura dei medesimi e i corpi aggettanti con oggetto superiore a mt. 1,50.
5. "Distanza dalle strade": E' la distanza minima misurata sulla normale dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti per sedi viarie ivi compresi i marciapiedi pubblici o per parcheggio pubblico ad ogni punto dell'edificio.
6. La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
- a. ai manufatti completamente interrati,
 - b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
 - c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
 - d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
 - e. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza.