



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, EX PIANO REGOLATORE GENERALE

**Modifiche puntuali alla cartografia, al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art. 18 c. della L.R. 23.04.2004 n. 11.
Primo Piano degli Interventi dopo approvazione PAT – prima fase.**

Aggiornamento Dicembre 2013

Elaborato B

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto

Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Arch. Vincenzo Manes, Dott.ssa Urb. Aurora Pellicetti e Geom. Alberto Marangoni

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO e alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premesse

Verranno riportati di seguito gli articoli oggetto di modifica. Per ogni articolo oggetto di modifica verrà riportato il testo vigente, a seguire, il testo “proposto” contenete le modifiche. Si illustreranno prima quelli del regolamento e poi quelli delle norme tecniche di attuazione. Al fine di rendere più riconoscibile la variazione, il testo “proposto” conterrà in carattere sottolineato il nuovo testo proposto.

REGOLAMENTO EDILIZIO:

Articoli oggetto di modifica:

Art. 4 – Elenco degli elaborati e norme per la presentazione degli strumenti/piani urbanistici attuativi

Art. 30 - Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato e pertinenze residenziali

Art. 36 - Marciapiedi

Art. 58 - Requisiti degli alloggi e dei locali in genere

Art. 59 - Ventilazione ed aerazione¹

Art. 62bis - Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili²

Art. 62 ter - Norme per il contenimento dell'inquinamento, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici – Adeguamento alla legge regionale 7 agosto 2009, n. 17 e succ. modifiche e int.

Art. 86 - Sanzioni

¹ Aggiornamento Dicembre 2013

² Aggiornamento Dicembre 2013

Art. 4 – Elenco degli elaborati enorme per la presentazione degli strumenti/piani urbanistici attuativi - Comma 1- VIGENTE

“1. Le norme per la presentazione della richiesta di strumenti/piani urbanistici attuativi sono le seguenti:

a) (...)

k) Preventivo sommario di spesa;

l) gli estremi relativi ai precedenti provvedimenti autorizzativi (taciti e non);

2.(...)”

Art. 4 – Elenco degli elaborati enorme per la presentazione degli strumenti/piani urbanistici attuativi - Comma 1- PROPOSTO

“1. Le norme per la presentazione della richiesta di strumenti/piani urbanistici attuativi sono le seguenti:

a) (...)

k) Preventivo sommario di spesa;

l) gli estremi relativi ai precedenti provvedimenti autorizzativi (taciti e non);

m) relazione economico finanziaria che descriva le variazioni di carattere patrimoniale a favore del comune derivanti dall’approvazione e attuazione del piano (quantificazione delle aree oggetto di cessione/servitù, cessione di aree, costituzioni di servitù d’uso, ecc. ecc.) e i costi di manutenzione delle opere oggetto di cessione/servitù in relazione al progetto che viene proposto (costo per la manutenzione delle aree pubbliche, ecc.).

2.(...)”

Art. 30 - Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato e pertinenze residenziali - VIGENTE

“(…)7. Le pertinenze residenziali (bersò, gazebo aperti, pergolati e ricovero attrezzi da giardino) costituite in struttura leggera che vengono poste sull’area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente non costituiscono elemento essenziale e costitutivo dell’edificio purché abbiano le caratteristiche di cui al comma successivo. Tali strutture pur essendo elementi autonomi, sia per le loro dimensioni sia per il materiale di cui sono costituite, non vengono considerate vere e proprie costruzioni e non rientrano nella fattispecie d’intervento edilizio; pertanto non sono assoggettabili al regime normativa del DPR. 380/2001.

8. Tali elementi possono essere posti nell’area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente

con le seguenti condizioni:

- devono essere realizzati in strutture leggera in metallo e/o in legno con esclusione di qualsiasi opera muraria;

- la superficie massima pari a 6 mq (ad esclusione dei pergolati) e comunque non superiore al 20% della s.n.p del fabbricato residenziale esistente;

- altezza massima ml. 2.40;

- distanza dalle costruzioni esistenti e da altre pertinenza pari a ml. 3;

- distanza da confine di proprietà ml. 1.5;

- è ammessa la posa di un solo elemento nell’area di pertinenza.”

Art. 30 - Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato e pertinenze residenziali - PROPOSTO

“(…)7. Le pertinenze residenziali (bersò, gazebo aperti, pergolati e ricovero attrezzi da giardino) costituite in struttura leggera che vengono poste sull’area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente non costituiscono elemento essenziale e costitutivo

dell'edificio purchè rispettino tutte le caratteristiche di cui al comma successivo. Tali strutture pur essendo elementi autonomi, sia per le loro dimensioni sia per il materiale di cui sono costituite, non vengono considerate vere e proprie costruzioni e non rientrano nella fattispecie d'intervento edilizio; pertanto non sono assoggettabili al regime normativa del DPR. 380/2001. Qualora però tali strutture non abbiano anche solo una delle caratteristiche indicate al successivo comma 8, saranno significative dal punto di vista urbanistico edilizio e pertanto verranno valutate come opere edilizie da assoggettare al rilascio/presentazione di idoneo titolo edilizio (permesso di costruire/scia/dia, ecc.).

8. Tali elementi possono essere posti nell'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente

con le seguenti condizioni:

- devono essere realizzati in strutture leggera in metallo e/o in legno con esclusione di qualsiasi opera muraria;
- la superficie massima pari a 6 mq (ad esclusione dei pergolati) e comunque non superiore al 20% della s.n.p del fabbricato residenziale esistente;
- altezza massima ml. 2.40;
- distanza dalle costruzioni esistenti e da altre pertinenza pari a ml. 3;
- distanza da confine di proprietà e/o dalla strada pubblica o di uso pubblico ml. 1.5;
- è ammessa la posa di un solo elemento nell'area di pertinenza."

Art. 36 - Marciapiedi - VIGENTE

1. Nel caso di nuove costruzioni, restauro e ristrutturazioni a confine delle aree pubbliche dovranno essere realizzati marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, nel rispetto delle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale su allineamenti, dimensioni, materiali e modalità costruttive. Ai fini della misurazione della distanza dell'edificio da costruire rispetto al confine stradale, si farà riferimento alla situazione ante intervento, pertanto la larghezza del

marciapiede non concorrerà ad aumentare la larghezza della strada, ma verrà conteggiata ai fini della misurazione della distanza dell'edificio previsto dal confine stradale esistente all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire/scia/dia.

2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 36 - Marciapiedi - PROPOSTO

Eliminazione dell'articolo

Art. 58 - Requisiti degli alloggi - VIGENTE

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutele altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;

b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.);

c) spazi di servizio (locali di servizio): garage, magazzino, centrali termiche ecc.

4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (lettera a) del comma precedente) è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (lettera b) del comma precedente) l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,10 per gli spazi di servizio (lettera c) del comma precedente).

b) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

c) Per i locali con soffitti e volte l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

d) I locali destinati ad attività ad usi collettivi situate al piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, etc.); i locali con destinazioni specifiche dovranno rispettare i limiti previsti dalle specifiche normative (ospedali, alberghi, case di riposo, ambienti di lavoro, ecc. ecc.);

e) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, si rinvia a quanto indicato all'art. 2 della L.R. 06.04.1999, n. 12

6. *Superfici minime*: i locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975.

(...)

14. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018 , misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

(...).

Art. 58 - Requisiti degli alloggi e dei locali in genere - PROPOSTO

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;

b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.);

c) spazi di servizio (locali di servizio): garage, magazzino, centrali termiche ecc.

4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (lettera a) del comma precedente) è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (lettera b) del comma precedente) l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,10 per gli spazi di servizio (lettera c) del comma precedente).

b) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

c) Per i locali con soffitti e volte l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

d) I locali destinati ad attività ad usi collettivi situate al piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, etc.); i locali con destinazioni specifiche dovranno rispettare i limiti previsti dalle specifiche normative (ospedali, alberghi, case di riposo, ambienti di lavoro, ecc. ecc.);

e) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, si rinvia a quanto indicato all'art. 2 della L.R. 06.04.1999, n. 12;

f) per i locali alti almeno ml. 4.60 (valore valido anche come altezza media in caso di locale con soffitto non orizzontale), sono ammessi soppalchi a condizione che la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; il soppalco verrà conteggiato quale s.n.p. quando abbia i seguenti requisiti minimi di altezza: a) in caso di tetto inclinato: altezza minima ml. 1.80/1.90 e altezza media minima ml. 2.10; b) in caso di tetto piano: altezza minima ml. 2.10; il soppalco potrà poi avere le diverse destinazioni d'uso quale locale di servizio, accessorio o abitativo nel rispetto delle altezze minime previste per questi diversi tipi di locali (come definiti ai precedenti commi 3 e 5 del presente articolo: altezza minima e altezza media minima rispettivamente pari a ml. 2.10 -2.40 -2.70).

6. *Superfici minime*: i locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975.

(...)

14. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018 , misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata apribile³ utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

(...).

Art. 59 Ventilazione ed aerazione - VIGENTE

1. Il responsabile dei lavori ed il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell' Autorizzazione d'uso (Abitabilità o Agibilità) di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

³ Aggiornamento Dicembre 2013

Art. 59 Ventilazione ed aerazione - PROPOSTO

1. Il responsabile dei lavori ed il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell' ~~Autorizzazione d'uso (Abitabilità o Agibilità)~~⁴ di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

Art. 62bis Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili - VIGENTE

1. Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE (G.U. n. 71 del 28 marzo 2011) vige l'obbligo previsto dall'articolo 11 del sopra richiamato decreto di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, secondo cui:

a) I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione rilevanti degli edifici esistenti (in attesa di interventi legislativi regionali, deve intendersi per intervento di ristrutturazione rilevante quello che riguarda almeno il 50% delle unità e/o delle s.n.p. dell'edificio nella sua interezza) prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%. Sono fatte salve eventuali norme regionali che potranno stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3.

(...).

Art. 62bis Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili - PROPOSTO

1. Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE (G.U. n. 71 del 28 marzo 2011) vige l'obbligo previsto dall'articolo 11 del sopra richiamato decreto di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, secondo cui:

a) I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione rilevanti degli edifici esistenti (per «edificio di nuova costruzione» e per «edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante», si rinvia alla definizione contenuta all'articolo 2 «definizioni» del D.Lgs. 3-3-2011 n. 28 e succ. mod. e int.)⁵⁾⁶ prevedono l'utilizzo di fonti

⁴ **Aggiornamento di Dicembre 2013**

⁵ D.Lgs. 3-3-2011 n. 28

Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE. In vigore dal 29 marzo 2011 – “

Art. 2 - Definizioni

(...)

m) «edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante»: edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

i) edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

ii) edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria;

n) «edificio di nuova costruzione»: edificio per il quale la richiesta del pertinente titolo edilizio, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto;

(...)”

⁶ **Aggiornamento di Dicembre 2013**

rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%. Sono fatte salve eventuali norme regionali che potranno stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3.

(...).

Art. 62 ter – Norme per il contenimento dell'inquinamento, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici – Adeguamento alla legge regionale 7 agosto 2009, n. 17 e succ. modifiche e int.

1. Per ogni intervento di modifica, adeguamento, manutenzione, sostituzione e integrazione sull'installazione di illuminazioni esistenti e/o sulla progettazione di nuovi impianti, dovranno essere rispettati i criteri contenuti nella legge regionale 7 agosto 2009, n. 17 e succ. modifiche e int. e nel Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (P.I.C.I.L.) [n.d.r.: il piano risulta attualmente – marzo 2013 - in fase di redazione e si prevede venga approvato entro il 2013].

2. Il progetto edilizio quindi, qualora preveda interventi di illuminazione per esterni, dovrà contenere specifica documentazione che attesti il rispetto della norma e relativa dichiarazione asseverata da parte del progettista che il progetto risulta conforme alla normativa sopra richiamata.

3. La richiesta di agibilità, quell'ora preveda interventi anche sull'illuminazione esterna, dovrà contenere specifica dichiarazione asseverata da parte del direttore dei lavori che attesti il rispetto della sopracitata normativa.”

4. Nel caso in cui gli impianti siano realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 17/2009 le violazioni alla stessa sono soggette a sanzione previa diffida all'adeguamento ai requisiti di cui all'art. 9 della Legge Regionale stessa, nel frattempo l'impianto dovrà essere tenuto spento;

5. Nel caso di impianti preesistenti all'entrata in vigore gli stessi devono essere adeguati ai requisiti anzidetti secondo le tempistiche previste dall'art. 12 della Legge Regionale n. 17/2009;

6. Se gli impianti risultano abbaglianti/distraenti per i veicoli in transito il Comune ne dispone l'immediata rimozione o adeguamento.

Art. 86 – Sanzioni - VIGENTE

Comma 2: In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 7 bis del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, d. lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 86 – Sanzioni – PROPOSTO

Comma 2: In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione comportano l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 7 bis del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, d. lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articoli oggetto di modifica:

Art. 4 - Definizioni urbanistiche

Art. 12 – Progetti norma (estratto della tabella per adeguamento della stessa alle varianti approvate relative al piano norma n. 16)

Art. 26 Fasce di rispetto

Art. 27 - Zone "B"

Art. 28 - Sottozone "C1"

Art. 31 – Parcheggi, accessi e servizi pubblici - Commi 2 e 8

Art. 37 - Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio - (Nuovo)

Art. 38 - Applicazione del pat, criteri e limiti entro i quali il p.i. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante. (Nuovo)

Abachi -

Art. 4 - Definizioni urbanistiche - VIGENTE

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

a) *Superficie territoriale (S.T.)*: è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area;

b) *Superficie fondiaria (S.F.)*: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;

(...)

e) *Superficie netta di pavimento*: per superficie netta di pavimento si intende (...). Si precisa altresì che la superficie netta di pavimento non comprende:

(...)

- I sottotetti accessibili, ma non abitabili e le superfici tecniche. In ogni caso i sottotetti, per non essere computati ai fini della s.n.p. devono avere altezza massima non superiore a ml 2.50 (se a travi con interasse uguale o superiore ai 70 cm) con misurazione sopra trave, l'altezza media non superiore a ml 1.40 e la superficie totale finestrata massima, per consentire l'aerazione naturale dei locali, non deve essere superiore a 1/20 della superficie del pavimento e non devono prevedere partizioni e tramezzature interne;

(...)

g) *Ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2*: si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio(inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa; per unità edilizia deve intendersi l'edificio come riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, ecc.), esistente alla data di adozione della V.P.R.G. (ovvero al 20 febbraio 1998). L'ampliamento fino a 220 mq non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage, parcheggi coperti, magazzini o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), la cui superficie netta di pavimento va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile.

(...)

r) *Sagoma dell'edificio*: si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze, poggioli, sporti di gronda, bersò, aggetti senza soprastanti corpi chiusi ecc., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta definita dalla precedente lettera c). Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi realizzati in applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 del d. lgs. 30.05.2008, n. 115 (attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE) ed eventuali sue succ. modifiche e integrazioni.

(...)

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L.R. 24/85.

Art. 4 - Definizioni urbanistiche - PROPOSTO

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

a) *Superficie territoriale (S.T.)*: è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area;

b) *Superficie fondiaria (S.F.)*: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;

(...)

e) Superficie netta di pavimento: per superficie netta di pavimento si intende (...). Si precisa altresì che la superficie netta di pavimento non comprende:

(...)

- I sottotetti accessibili, ma non abitabili e le superfici tecniche. In ogni caso i sottotetti, per non essere computati ai fini della s.n.p. devono avere altezza massima non superiore a ml 2.50 (se a travi con interasse uguale o superiore ai 70 cm) con misurazione sopra trave, l'altezza media non superiore a ml 1.40 e la superficie totale finestrata massima, per consentire l'aerazione naturale dei locali, non deve essere superiore a 1/20 della superficie del pavimento e non devono prevedere partizioni e tramezzature interne;

- I soppalchi aventi le caratteristiche di cui all'articolo 58 comma 5 lett. f) del regolamento edilizio, concorreranno nel conteggio della s.n.p.;

(...)

g) *Ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2*: si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio (inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa; per unità edilizia deve intendersi l'edificio come riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, ecc.), esistente alla data di adozione della V.P.R.G. (ovvero al 20 febbraio 1998). L'ampliamento fino a 220 mq non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage, parcheggi coperti, magazzini o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), la cui superficie netta di pavimento va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile.

h) edificio esistente: per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. (circolare Ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960, n.1820); in caso di costruzioni adiacenti, per edificio deve intendersi la costruzione riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, condominio, bifamiliare, ecc.;

i) area vincolata dagli edifici esistenti: gli edifici esistenti legittimati (inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio), alla data di adozione della variante generale al prg [20 febbraio 1998], estendono un vincolo sulla superficie fondiaria ad essi corrispondente, vincolo che si estende su mappali di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona [secondo i valori attuali]. Per detti edifici esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente, può risultare inferiore rispetto a quella derivante dal computo degli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo *non aedificandi* sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure può determinare una riduzione della superficie pertinenziale. Qualora vi siano edifici esistenti (evidentemente legittimati, inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio) che superino la potenzialità edificatoria ammessa dal lotto di riferimento, potranno essere ammessi - ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18 bis della legge regionale 11/2004 e succ. mod. e int. e purché compatibili con eventuali norme specifiche previste per i vari edifici e

zone e con la normativa in ambito di tutela del paesaggio e/o altre tutele quali idrogeologica, ambientale, ecc.) - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

(...)

r) *Sagoma dell'edificio*: si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Costituiscono variazione della sagoma le modifiche del posizionamento dell'edificio all'interno del lotto qualora comportino modifiche anche di una sola delle misure delle distanze dell'edificio dai confini e/o dalla strada superiori al 10% delle distanze originarie. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze, poggioli, sporti di gronda, bersò, aggetti senza soprastanti corpi chiusi ecc., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari al superficie coperta definita dalla precedente lettera c). Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi realizzati in applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 del d. lgs. 30.05.2008, n. 115 (attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE) ed eventuali sue succ. modifiche e integrazioni.

(...)

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L.R. 24/85.

Art. 12 – Progetti norma – ADEGUAMENTO A VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 8 DEL 17.03.2008 (VARIANTE N. 65 AL PRG PER L'INDIVIDUAZIONE DEL NUOVO PERIMETRO DEL P.U.A PROGETTO NORMA 16. – RICOGNITIVA

Tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri

(...)

ESTRATTO TABELLA COME RIPORTATA NELLE ATTUALI NTA													
parametri indicativi		parametri prescrittivi											
Località	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superfici e fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie e netta di pavimento residenziale massima (Snp) mq	Snp alberghiera max mq	Snp comm. mq	Snp totale massima mq	tipologi e previste dell'abaco dei tipi edilizi	Snp Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	Snp E.R.P. %
Spinea	16	88.500	30.550	7.750	44.800	5.400	18.330	-	-	18.330	2,3,4	7.332	40%

(...)

Tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri

(...)

ESTRATTO TABELLA ADEGUATA ALLA VARIANTI APPROVATE													
parametri indicativi		parametri prescrittivi											
Località	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superfici e fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie e netta di pavimento residenziale massima (Snp) mq	Snp alberghiera max mq	Snp comm. mq	Snp totale massima mq	tipologi e previste dell'abaco dei tipi edilizi	Snp Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	Snp E.R.P. %
Spinea	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	16.254	-	-	16.254	2,3,4	6.501	40%
Spinea	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	2.076	-	-	2.076	2,3,4	831	40%

(...)

Art. 26 Fasce di rispetto - VIGENTE

1. All'interno dei centri abitati sono state individuate, negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, delle fasce di rispetto stradale (in corrispondenza delle strade di tipo A e C) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade; si considera inoltre fascia di rispetto stradale la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona. Per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo. Sono state individuate altresì le fasce di rispetto fluviale di cui alla lettera d) del comma successivo, in cui si applica il disposto del successivo comma 8.

2. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

a) fasce di rispetto stradali, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147⁹;

9

Articolo 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 16 C.s.).

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a. 60 m per le strade di tipo A;

b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;

d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. 3.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Articolo 27 Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17 C.s.).

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine

- b) fascia di rispetto dalla ferrovia: per una profondità di ml. 30;
- c) fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200;
- eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio;
- d) fascia di rispetto di ml. 50 dal limite demaniale del Rio Cimetto e del Fiume Vecchio canale Menegon ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85;
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto di cui al 2° comma, lettera a), del presente articolo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 05 marzo 1985, n. 24.
5. Nelle fasce di rispetto di cui alle lettere a), b) e c) del 2° comma del presente articolo non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma e fatte salve eventuali deroghe da parte degli enti competenti alla tutela delle relative fasce di rispetto.
6. Le fasce di rispetto stradale, di cui al primo comma ed alla lettera a) del secondo comma sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante. Le distanze tra gli accessi nuovi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.
7. Le fasce di rispetto di cui alla lettera c) sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali con conseguente traslazione del vincolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.
8. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera d) gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del fabbricato; gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 10,00 dal limite demaniale. Al riguardo si precisa che, per allineamento, deve intendersi un fronte pre-costituito riconoscibile nello sviluppo urbano dell'area (allineamento fronte strada, lungo elementi rilevanti dal punto geo-morfologico quali canali, antichi tracciati, ecc.).
9. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione alla tensione dei singoli elettrodotti. Le fasce di distanza indicate assumono valore ricognitivo e, ai fini dell'edificazione, dovrà riferirsi alla normativa specifica in ambito di tutela dall'elettromagnetismo.
10. (abrogato)
11. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati dei metanodotti esistenti che determinano le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro delle singole condotte a partire dall'asse: ml 11,50 per 8" , ml 12,00 per 16" , ml 18,50 per 30" . All'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.
12. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalle specifiche leggi di riferimento (per le strade il codice della strada, per le fasce di rispetto dagli elettrodotti la normativa sull'elettromagnetismo, per le fasce di rispetto dai cimiteri la normativa specifica, ecc.).

stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 26 Fasce di rispetto - PROPOSTO

1. Fasce di rispetto stradali:

1.a – Fasce di rispetto stradali fuori e dentro il centro abitato in corrispondenza dei seguenti assi stradali: 1) passante autostradale (Strada cat. A): fascia di 60 m fuori il centro abitato e fascia di 30 m dentro il centro abitato e fuori dal centro abitato, ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, E.4, S.a, S.b, S.c, F); 2) Strada provinciale n. 36 nel tratto compreso tra rotatoria la Fossa e fino al confine con il comune di Martellago (opera complementare al passante di Mestre n. 8): fascia di rispetto di ml. 30 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato; 3) strada di collegamento Rossignago- Asseggiano (opera complementare al passante di Mestre n. 9): fascia di rispetto di ml. 30 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato; 4) strada di collegamento via Martiri della libertà – via Capitano (opera complementare al passante di Mestre n. 8 bis – strada locale non vicinale di tipo F1): fascia di rispetto di ml. 20 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato. All'interno della fasce di rispetto di cui sopra fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dall'articolo 16 e 17 del Codice della strada D.Lgs. n. 285/1992 e succ. mod. e int. All'interno della fasce di rispetto di cui sopra all'interno del centro abitato non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del d.P.r. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali. L'ampliamento, che comunque non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del d.m. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le z.t.o. con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal d. lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di “sagoma” di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).

1.b – Fatte salve le indicazioni di cui al precedente punto 1.a, all'interno del centro abitato si considera fascia di rispetto stradale la distanza minima dalle strade fissata nelle presenti norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1 a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse z.t.o. All'interno delle fasce di rispetto di cui sopra non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto all'interno del centro abitato, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del d.P.r. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali; ***sempre per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, è ammesso***⁸ l'ampliamento, che comunque non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo ***e che*** sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del d.m. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le z.t.o., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza

⁸ Aggiornamento dicembre 2013

non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal d. lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).

1.c – Fatto salvo quanto indicato al precedente punto 1.a (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all'esterno dei centri abitati e all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, E.4, S.a, S.b, S.c, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e succ. mod. e int.⁹ e, qualora non previste (ad esempio per le strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo IV,

⁹ **Articolo 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 16 C.s.).**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 60 m per le strade di tipo A;
- b. 40 m per le strade di tipo B;
- c. 30 m per le strade di tipo C;
- d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. 3.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Articolo 27 Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17 C.s.).

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Allegato 1 a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse z.t.o., sempre nel rispetto della distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del d.m. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le z.t.o., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal d. lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).

2. Altre fasce di rispetto:

a) fascia di rispetto dalla ferrovia: per una profondità di ml. 30;

b) fasce di rispetto dai cimiteri: in generale per una profondità massima di ml. 200; ricordato che eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio, si riportano gli specifici provvedimenti con i quali è stata approvata la riduzione di tale fascia (individuabili in cartografia): deliberazione del Consiglio comunale n. 8 e n. 9 del 30/01/2004; la fascia di rispetto del cimitero di via Gioberti è ridotta a ml. 50 dalle mura di cinta del cimitero stesso;

c) fascia di rispetto fluviale di ml. 50 dal limite demaniale del Rio Cimetto e del Fiume Vecchio canale Menegon ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

4. Nelle zone agricole, ai sensi art. 48, comma 7 ter lett. e della l.r. 11/2004 e succ. mod. e int., per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare..

5. Nelle fasce di rispetto di cui alle lettere a), b) e c) del 2° comma del presente articolo non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma e fatte salve eventuali deroghe da parte degli enti competenti alla tutela delle relative fasce di rispetto.

6. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante, nel rispetto di quanto previsto dalla specifica normativa di settore. Fuori dai centri abitati, le distanze tra gli accessi nuovi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

7. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) del comma 2 del presente articolo sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali con conseguente traslazione del vincolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/2001 e succ. mod. e int. e quanto previsto dalla specifica normativa di settore.

8. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera c) del comma 2, gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del fabbricato; gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 10,00 dal

limite demaniale. Al riguardo si precisa che, per allineamento, deve intendersi un fronte pre-costituito riconoscibile nello sviluppo urbano dell'area (allineamento fronte strada, lungo elementi rilevanti dal punto geo-morfologico quali canali, antichi tracciati, ecc.).

9. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione alla tensione dei singoli elettrodotti. Le fasce di distanza indicate assumono valore ricognitivo e, ai fini dell'edificazione, dovrà riferirsi alla normativa specifica in ambito di tutela dall'elettromagnetismo.

10. (abrogato)

11. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati dei metanodotti esistenti che determinano le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro delle singole condotte a partire dall'asse: ml 11,50 per 8" , ml 12,00 per 16" , ml 18,50 per 30" . All'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalle presenti norme e/o da specifiche leggi di riferimento (per le strade il codice della strada, per le fasce di rispetto dagli elettrodotti la normativa sull'elettromagnetismo, per le fasce di rispetto dai cimiteri la normativa specifica, ecc.).

Art. 27 - Zone "B" - VIGENTE

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;

b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. E' ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,90 mq/mq.

6. Nei lotti liberi residui non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;

R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché al successivo comma 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. Le superfici fondiarie relative a lotti con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 800, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,8 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,8 mq/mq; il successivo ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dei precedenti commi 4 e 5, è ammesso limitatamente alla superficie fondiaria effettivamente vincolata dagli edifici stessi, sulla base del medesimo indice di edificabilità fondiaria (ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio;

3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;

4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci (si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie).

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani

di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa.

Art. 27 - Zone "B" - PROPOSTO

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq;

b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. E' ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 0,90 mq/mq.

6. Nei lotti liberi residui non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;

R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché ai successivi commi 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. Le superfici fondiarie relative a lotti con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600 800, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento

dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,6 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,6 mq/mq. ~~Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,8 mq/mq; il successivo ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dei precedenti commi 4 e 5, è ammesso limitatamente alla superficie fondiaria effettivamente vincolata dagli edifici stessi, sulla base del medesimo indice di edificabilità fondiaria~~ Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);
2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio;
3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;
4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,6 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere h e i sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta, nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie.
9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00.
10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.
11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa.

Art. 28 - Sottozone "C1" - VIGENTE

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate;

R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera;

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché al successivo comma 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi..

8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq; il successivo ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dei precedenti commi 4 e 5, è ammesso limitatamente alla superficie fondiaria effettivamente vincolata dagli edifici stessi, sulla base del medesimo indice di edificabilità fondiaria (ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno

stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio);

3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;

4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci (si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie).

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa.

14. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Art. 28 - Sottozone "C1" - PROPOSTO

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate;

R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera;

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché al successivo comma 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. Le superfici fondiarie relative a lotti con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq; ~~il successivo ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dei precedenti commi 4 e 5, è ammesso limitatamente alla superficie fondiaria effettivamente vincolata dagli edifici stessi, sulla base del medesimo indice di edificabilità fondiaria~~ Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio);

3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;
4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,4 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere h e i sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie.
9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00.
10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6-mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 31 , con le modalità ivi previste.
11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 76.
12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.
13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa.
14. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Art. 31 – Parcheggi, accessi e servizi pubblici - VIGENTE

Comma 2

2. Interventi con destinazione d'uso direzionale, commerciale, terziario diffuso: la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici non può essere inferiore:

- a) nelle zone B, C1, verde privato vincolato, attività produttive in zona impropria e nelle zone D, ad esclusione delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti: a 0,8 mq/mq di superficie lorda (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività;
- b) nelle zone C2, e nelle zone D (limitatamente alle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti): a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività.

Art. 31 – Parcheggi, accessi e servizi pubblici – PROPOSTO

Comma 2

2. Interventi con destinazione d'uso direzionale, commerciale, terziario diffuso: la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici non può essere inferiore:

- a) nelle zone B, C1, verde privato vincolato, attività produttive in zona impropria e nelle zone D, ad esclusione delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti: a 0,8 mq/mq di superficie lorda (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività;
- b) nelle zone C2, e nelle zone D (limitatamente alle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti): a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività.

Nelle zone in cui è prescritta l'applicazione della Classe 5 dei tipi edilizi: capannone, tale quantità minima di superficie da destinare a servizi dovrà essere aggiuntiva rispetto alla quota minima di parcheggio per addetto prescritta dalla classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone. L'eventuale quota eccedente la quota minima di parcheggio per addetto prevista dall'abaco capannone (10% della superficie fondiaria) potrà essere conteggiata anche ai fini del dimensionamento dei servizi di cui alle precedenti lettere a) e b) del presente comma.

Art. 31 – Parcheggi, accessi e servizi pubblici - Comma 8 - VIGENTE

8. Monetizzazione aree a parcheggio: ammessa nei seguenti casi: (...)”

Art. 31 – Parcheggi, accessi e servizi pubblici – Comma 8 - PROPOSTO

8. Monetizzazione aree a parcheggio: potrà ritenersi ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni: (...)”

(Nuovo) Art. 37 - Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio -

1. Il rilascio del Condono Edilizio, se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale potenziale.

2. In particolare, con il condono edilizio non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

3. Sugli immobili oggetto di condono sono comunque consentiti tutti gli interventi ammessi per gli edifici esistenti, compatibilmente con il rispetto delle norme sulla tutela del paesaggio e sulla tutela degli edifici con valenza storico testimoniale. Analogamente a quanto indicato all'articolo 4 “definizione urbanistiche” delle n.t.a. lettera i) “area vincolata dagli edifici esistenti”, qualora vi siano edifici esistenti (evidentemente legittimati, inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio) che superino la potenzialità edificatoria ammessa dal lotto di riferimento, potranno essere ammessi - ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18 bis della

legge regionale 11/2004 e succ. mod. e int. e purché compatibili con eventuali norme specifiche previste per i vari edifici e zone e con la normativa in ambito di tutela del paesaggio e/o altre tutele quali idrogeologica, ambientale, ecc.) - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

(Nuovo) Art. 38 - Applicazione del pat, criteri e limiti entro i quali il p.i. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

1. Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il PAT. Hanno valore ed efficacia come PI le parti del PRG **non ricadenti** all'interno degli ambiti indicati nella planimetria allegata al presente provvedimento denominata "Tavola delle incompatibilità PAT - P.I. (ex PR.G)". **Le parti del PRG vigenti all'interno degli ambiti evidenziati sono da considerarsi non compatibili con il PAT**, in quanto non disciplinate da prescrizioni a livello operativo compatibili con la pianificazione a livello strategico e pertanto necessitano di una nuova programmazione a livello operativo (P.I.). Nelle more dell'applicazione del P.I. sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 48 e 18 bis della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni con i limiti relativi alle singole fattispecie dettati dalle prescrizioni e i vincoli del PAT e dalle n.t.a. del vigente PRG quale primo P.I..

2. La tavola delle compatibilità tra PAT e PRG ora PI, individua gli ambiti per i quali le prescrizioni del PAT approvato non sono coerenti con le previsioni dell'attuale PRG e sulle quali le attività di trasformazione del territorio proposte nella fase transitoria tra la data di efficacia del PAT e la data di adozione del primo P.I. possono essere in contrasto con le previsioni urbanistiche del Piano strutturale (PAT) e quindi non ammissibili.

Le aree soggette a tale verifica/valutazione sono le seguenti:

- a. Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale, ovvero quelle parti di territorio quali l'area della SFMR e l'area posta in prossimità del Casello autostradale di Crea, le cui modalità di intervento, le destinazioni d'uso e la localizzazione dei diritti edificatori avvengono mediante accordo di pianificazione concluso tra Comune, Provincia e soggetti attuatori.
- b. Aree di riqualificazione e riconversione che sono interessate da processi di trasformazione e modificazione dell'assetto fisico e funzionale per le quali il PI dovrà dettare una norma specifica.
- c. Aree di nuova espansione finalizzate all'ampliamento e al completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo.
- d. Aree soggette a riqualificazione naturalistico-ambientale, alla ricostruzione della flora arboreo-arbustiva e a forestazione.
- e. Aree di urbanizzazione consolidata ricomprese nella planimetria del PAT ma non ancora confermate in sede di PI.
- f. Aree cui il PAT non assegna una specifica destinazione.
- g. Ambiti di edificazione diffusa all'interno dei quali il PI dovrà perseguire azioni per migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione indifferenziata. Rimangono escluse e quindi conservano i diritti edificatori acquisiti con la Variante generale del PRG del 7.7.2000 le aree individuate nel PRG come lotti R a volumetria predefinita.
- h. Contesti figurativi, ovvero le aree finalizzate alla conservazione e valorizzazione del paesaggio all'interno delle quali non sono ammesse nuove edificazioni.

2. L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

3. Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del principio di specialità, le norme transitorie di cui all'art. 48 della L.R. n. 11/2004, prevalgono in ogni caso sulle previsioni del PAT in salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della predetta legge regionale.

4. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività (Dia)/Segnalazioni di inizio attività (Scia) con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

5. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;

b) per i/le quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche;

6. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

7. Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:

a) Rispetto al Piano Regolatore Generale, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

b) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

i. la densità massima territoriale o fondiaria;

ii. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

iii. l'altezza massima degli edifici;

iv. la lunghezza massima delle fronti.

Abachi

Classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: villa – VIGENTE

Singola unità edilizia edificata, anche con più unità immobiliari, all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato.

Lotto minimo = mq. 1600 .

Superficie minima destinata a parco privato = 50% della superficie del lotto.

Superficie fondiaria massima = 50% della superficie del lotto.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 15 % della superficie del lotto.

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Parco privato: la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, e messe a dimora in relazione agli *schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi*, che selezionano le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabiliscono il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definiscono le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

(...)

Classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: villa – PROPOSTA

Singola unità edilizia edificata, anche con più unità immobiliari, all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato.

Lotto minimo = mq. 1600 .

Superficie minima destinata a parco privato = 50% della superficie del lotto.

Superficie fondiaria massima = 50% della superficie del lotto.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 15 % della superficie del lotto.

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle n.t.a.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal prg e/o dall'art. 26 delle n.t.a., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00; **Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml** = ml. 7,50; **Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10.00.**

Parco privato: la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, e messe a dimora in relazione agli *schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi*, che selezionano le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabiliscono il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definiscono le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

(...)

Classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate - VIGENTE

Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto.

Lotto minimo = mq. 600

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 30 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.
(...)

Classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate - PROPOSTA

Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto.

Lotto minimo = mq. 600

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 30 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle n.t.a.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal prg e/o dall'art. 26 delle n.t.a., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00; Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml = ml. 7,50; Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

(...)

Classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera - VIGENTE

Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di un singolo lotto. L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Superficie fondiaria minima per ciascuna unità immobiliare = mq. 200

Lotto minimo = mq. 800

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,40 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,30 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 9,00)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carroia: Art. 31 NTA.

(...)

Classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera - PROPOSTO

Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di un singolo lotto. L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Superficie fondiaria minima per ciascuna unità immobiliare = mq. 200

Lotto minimo = mq. 800

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,40 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,30 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 9,00)

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle n.t.a.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal prg e/o dall'art. 26 delle n.t.a., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo; in ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a

ml. 5,00 dalla sede carrabile e l'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale; **Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml** = ml. 7,50; **Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10.00.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.
Accesso carraio: Art. 31 NTA.
(...)

Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini - VIGENTE

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale. L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

Lotto minimo = mq. 800

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,675 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carraio: Art. 31 NTA.

(...)

Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini - PROPOSTA

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale. L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

Lotto minimo = mq. 800

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,80 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,60 mq./mq.

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle n.t.a.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal prg e/o dall'art. 26 delle n.t.a., le distanze dalle strade sono le seguenti:

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo; in ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile e l'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale; **Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml** = ml. 7,50; **Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10.00.**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carraio: Art. 31 NTA.

(...)

Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone - VIGENTE

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

Lotto minimo = mq. 2000.

Rapporto di copertura massimo = 60 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 10,00.

Alloggio per unità produttiva: è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva con un massimo di S.n.p. di mq 140; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza e secondo le modalità contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, nella quantità minima di uno ogni 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

(...)

Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone - PROPOSTA

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

Lotto minimo = mq. 2000.

Rapporto di copertura massimo = 60 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle n.t.a.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal prg e/o dall'art. 26 delle n.t.a., la distanza dalle strade è di ml. 10,00.

Alloggio per unità produttiva: è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva con un massimo di S.n.p. di mq 140; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza e secondo le modalità contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, nella quantità minima di uno ogni 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

(...)

Classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale - VIGENTE

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 6,50)

Raggio minimo = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

ml. 6 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;

ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;

ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;

ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;

ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio: ml. 5,00

Distanza minima dalle strade vicinali = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade di tipo F = ml. 20,00

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo B = ml. 40,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

(...)

Classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale - PROPOSTA

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 6,50)

Raggio minimo = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

ml. 6 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;

ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;

ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;
ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;
ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi, sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio: ml. 5,00

Distanza minima dalle strade vicinali = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade di tipo F = ml. 20,00

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo B = ml. 40,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

Nelle zone agricole di tipo E.4, sia all'interno che all'esterno dai centri abitati, potranno applicarsi le fasce di rispetto stradale di cui all'art. 26 comma 3 del Regolamento di attuazione del Codice della strada (**strade di tipo A** = ml. 30,00; **strade di tipo B** = ml. 20,00, **strade di tipo C** = ml. 10,00) con la precisazione che per le strade di tipo F e le strade vicinali la distanza minima dalla strada sarà di ml. 10,00 e la distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio sarà di ml. 5,00.

(...)