



COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

P.R.G. '97

testo unico coordinato-2012

Adozione

VARIANTE SPECIFICA

Adeguamento definizioni tecniche uniformi
per l'urbanistica e l'edilizia (279/2010)

Oggetto:

Stralcio norme di attuazione

02

Responsabile Area
Governo del Territorio:

Arch. Danilo Donati

Progettisti:

Arch. Danilo Donati

Collaboratori:

Geom. Massimo Ghinelli

Geom. Ombretta Del Prete

Adozione:

delibera C.C. n. ____

del ____

Approvazione:

delibera C.C. n. ____

del ____

elaborato dall'ufficio Urbanistica Comune di Coriano

Leggenda

Xxxxxx testo Vigente

Xxxxxx nuovo testo inserito

~~Xxxxxx testo vigente eliminato~~

Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di difformità fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme, **con la sola esclusione dei contenuti degli articoli 2 e 2 bis del Regolamento Edilizio contenente le definizioni dell'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002), prevalenti sulle disposizioni in contrasto contenute nelle Norme di attuazione del PRG.**
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente PRG.
4. I Piani urbanistici attuativi di cui al titolo 4, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del PRG difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi, le previsioni del PRG sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi Piani attuativi o di loro Varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi attuati o in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente PRG, il PRG stesso non ne può prevedere un utilizzo diverso, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime delle aree di uso pubblico al servizio degli insediamenti di pertinenza.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi

Si rimanda agli articoli 2 e 2 bis del Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale contenente le definizioni di cui dell'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002), come disposto dalla LR 15/2013.

1-Superficie territoriale (St)

1. La superficie territoriale è la superficie complessiva di un comparto urbanistico di attuazione interno al perimetro di un PUA di cui all'Art.112, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie del PRG e nelle presenti norme, compresa la viabilità esistente e di PRG, quando indicata. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).
2. La superficie territoriale comprende al suo interno:
 - la superficie per opere di urbanizzazione primaria;
 - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria specificamente previste dal PRG all'interno del comparto;
 - la superficie fondiaria;
 - l'eventuale viabilità esistente e di PRG.
3. Inoltre, ove del caso, può comprendere, al suo interno:
 - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

2-Superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie fondiaria è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, direttamente utilizzabile a fini edificatori al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso. Essa risulta pertanto dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta di pertinenza della costruzione.
2. La superficie fondiaria può essere suddivisa, al suo interno, in "campo edificatorio" ed in "area a verde privato" come definito ai seguenti commi 23 e 24 del presente articolo. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).
3. In deroga a quanto previsto al punto 1. del presente comma, all'interno delle Zone Omogenee B di cui al successivo Titolo 2, Capo3, la Superficie fondiaria (Sf) sarà ritenuta costituita dalla superficie delle aree a destinazione omogenea di zona, al lordo delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; su tale superficie lorda andrà pertanto applicato, nelle Zone Omogenee B, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di cui al seguente comma 5.

3-Superficie Minima d'intervento (Sm)

1. La superficie minima d'intervento è la (St) o la (Sf) minima prescritta dal PRG per la realizzazione di un'intervento urbanistico o edilizio.

4-Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Su) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula: $Ut = Su/St$ (mq/mq)

5-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Su) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $Uf = Su/Sf$ (mq/mq).

6-Indice di edificabilità territoriale (It)

1. Esprime il volume massimo (Vc) costruibile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St) mediante la formula $It = Vc/St$ (mc/mq).

7-Indice di edificabilità fondiaria (If)

1. Esprime il volume massimo (Vc) costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf) mediante la formula $If = Vc/Sf$ (mc/mq).

8-Carico Urbanistico (Cu)

1. Si definisce carico urbanistico di un'insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi

~~privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi pubblici e privati richiesti ai sensi delle presenti norme in base al dimensionamento residenziale ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.~~

- ~~2. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di Superficie Utile e/o il passaggio tra le categorie di destinazione d'uso di cui all' Art. 12 delle presenti norme e/o aumento del numero di unità immobiliari.~~

9—Potenzialità edificatoria (Pe)

- ~~1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti.~~

10—Superficie per standards urbanistici (Ssu)

- ~~1. E' la superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18, quali aree a verde di urbanizzazione primaria e parcheggi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.~~
- ~~2. Per aree (Ssu) si intendono aree che, salvo diversa indicazione del PRG, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo quanto previsto agli artt. 100 e 101 delle presenti norme, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde; mentre non sono computabili come (Ssu) aiuole spartitraffico, marciapiedi e aree sistemate a verde o alberate lungo le strade di larghezza inferiore a m. 5.~~

11—Aree a destinazione pubblica (Apu)

- ~~1. E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto del PRG, ad utilizzo pubblico; tali aree sono costituite dalle superfici per standard urbanistici (Ssu), dalle superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo Art.18, comma 1. e dalle Superfici Extra (Se).~~

12—Superfici Extra (Se)

- ~~1. E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto del PRG, ad acquisizione pubblica.~~
- ~~2. Tali aree pubbliche sono acquisite dall'Amministrazione Comunale tramite cessione bonaria, ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato con i proprietari in sede di stipula della convenzione per l'attuazione delle previsioni di PUA. In alternativa può essere concordata la cessione gratuita di una terzo dell'area rimando la restante parte in proprietà come area agricola; deve essere comunque assicurata con il PUA la dotazione minima di aree per standard prevista dalle norme di legge.~~
- ~~3. Esse possono essere destinate sia ad integrare la dotazione di servizi pubblici e di infrastrutture pubbliche, sia a Superficie Fondiaria destinata agli usi previsti dal PRG per i singoli ambiti cui ineriscono. Nel caso in cui tale destinazione porti ad un aumento del carico urbanistico (Cu), dovranno essere soddisfatte le relative dotazioni di standard urbanistici previsti dall' art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.~~

13—Superficie utile (Su)

- ~~1. La (Su) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, ad esclusione dei casi previsti al successivo punto 2.~~
- ~~2. Sono esclusi dal calcolo della (Su):~~
 - ~~a) Nelle Zone Omogenee «A», «B», «C», «D», «E», «F», «G», i seguenti elementi per la realizzazione di strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica:~~
 - ~~la parte eccedente i 30 cm, fino al massimo di 50 cm, per le murature esterne realizzate per esigenze di maggior isolamento, ventilazione ed inerzia termica;~~
 - ~~verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml.1.5 e ml.3 di profondità (p), con~~

- superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia;
- intercapedini per la ventilazione delle facciate e delle coperture degli edifici dello spessore massimo di cm.10;
 - volumi per serbatoi e parti della struttura dell'edificio progettate quali masse termiche per l'accumulo del calore nel limite del 3% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - condotti per la circolazione dell'aria prodotta da elementi di captazione dell'energia solare della sezione massima di cm.20 x 20;
 - serbatoi di accumulo per il riutilizzo dell'acqua piovana nel limite del 3% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - locali per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti da raccolta differenziata (carta, vetro, metalli, plastiche, pile) con un massimo di mq. 3 per alloggio;
 - locali destinati al compostaggio di rifiuti e relative canne di aereazione con un massimo di mq. 3 per alloggio;
- b) i porticati a piano terreno di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di uso pubblico) di qualsiasi altezza;
- c) i porticati e le tettoie di uso privato, (di qualsiasi altezza solo al piano terra) per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E";
- d) le pensiline e/o le strutture mobili per lo scarico e carico delle merci in Zone Omogenee "D", nel limite del 10% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza; carri ponte esterni agli immobili cui sono di pertinenza; le pensiline nelle zone D5 fino a un max di mq 250 di (Se);
- e) I porticati le tettoie e le logge di uso privato condominiale rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano), fino al 30% della (Se) ammessa dal PRG in zona omogenea B e C;
- f) i balconi aggettanti per meno di m.1.50 dal filo esterno del fabbricato, nel limite del 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal PRG, in Zona Omogenea "B" e "C";
- g) i sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m 2.00, misurata dall' estradosso dell' ultimo solaio all' intradosso della struttura coperta;
- h) le cabine elettriche, i vani ascensori, le canne fumarie, i vani tecnici per canalizzazioni impiantistiche, i montacarichi interni e le scale esterne a giorno;
- i) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio, purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- j) gli impianti tecnici contenuti all'interno della Sagoma (S) di cui al successivo comma 16 se prescritti o richiesti dagli organi competenti o certificati da professionisti abilitati per il rispetto di norme di carattere igienico-sanitario e di tutela ambientale;
- k) i garage privati con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo comma 14 nel limite del 30% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza, e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera k) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera m);
- l) i locali destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo comma 14 nel limite del 15% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza. Il contenuto della presente lettera l) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera n);
- m) i piani interrati e seminterrati (come definiti dal R.E. comunale) purchè destinati a garage privati con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo comma 14 e/o realizzati al sensi dell' Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera m) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera k);
- n) i piani interrati e seminterrati (come definiti dal R.E. comunale) purchè destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo comma 14. Il contenuto della presente lettera n) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera l);
- o) le pubbliche strutture e/o gli impianti smontabili di uso pubblico e aperti (tettorie, pensiline, pergolati e simili) e i garage interrati di uso pubblico;
- p) le piscine scoperte e relativi vani per impianti tecnologici; impianti di depurazione dei reflui di insediamenti civili e/o industriali, da realizzarsi in Zone Omogenee "B", "C", "D", "E", "F", "G";

- g) le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica da realizzarsi in Zone Omogenee "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", e le cabine distribuzione dell'energia elettrica MT/bt da realizzarsi in Zone Omogenee "A", purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- r) i soppalchi costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza media libera da pavimento a soffitto non superiore a m 2,00, purchè di superficie non eccedente il 30% della (Su) del locale interessato;
- s) i soppalchi costituenti magazzini, purchè di superficie non eccedente il 60% della (Su) del locale interessato;
- t) i pergolati, fino al 30% della (Su) consentita nelle Zone Omogenee "A", "B", "C", "E", "F", "G", con esclusione di quelli realizzati all'interno delle Zone Omogenee "E" quali elementi di supporto per colture agronomiche che necessitino di tale modalità di coltivazione;
- u) le logge rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano) per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta (Sc) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E".
- v) nelle sole Zone Omogenee "B" e "C", la possibilità di esclusione dal calcolo della superficie utile (Su) prevista alla precedente lettera m) è estesa alle porzioni dei piani interrati e seminterrati realizzati al di fuori della superficie coperta (Sc), per una superficie massima del 30% della stessa (Sc), mantenendo una distanza minima dal confine di zona (D2) pari a 1,00 ml.
- w) la copertura dei corselli di accesso alle autorimesse con altezza inferiore a ml.2,50.
- x) Le cellette votive da erigersi nel territorio comunale, ad eccezione della Zona Omogenea "A", purchè nel rispetto del codice della strada, con h.max di ml. 3 e superficie di mq.4,0.

y) "1 Nel caso di edifici di nuova costruzione e per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri per gli elementi verticali e di copertura. I maggiori spessori eccedenti i 30 centimetri non sono altresì computati nel calcolo delle distanze minime tra edifici, nonché alle altezze massime degli edifici". Per i soli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, non saranno computati ai fini del calcolo delle distanze dalla proprietà i maggiori spessori eccedenti i 30 centimetri fino ad un massimo di cm 20. " Tali disposizioni trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti." L'applicazione delle disposizioni di cui al punto 1, non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

z) "Sono esclusi dal calcolo della SU nelle Zone omogenee B C D F G tutti i pergolati, tettoie, gazebo, aventi la copertura realizzata interamente con pannelli solari e fotovoltaici, quindi adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile, aventi una altezza massima di ml 2,50. Tali strutture dovranno avere una distanza minima dal confine di proprietà (D1) di ml 3,00. Per tutti gli impianti, nelle Zone omogenee B C D E F G, adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile realizzati con pannelli solari e fotovoltaici destinati alla esclusiva (principale) generazione di energia dell'edificio esistente e/o di nuova costruzione, posti ad una altezza massima di ml 1,50 dal piano di campagna sono esclusi dal calcolo della SU e non sono previste distanze minime dalle proprietà". Per i pergolati, tettoie, gazebo, in zona E relativi ad edifici residenziali in contesto rurale Art. 60 bis la superficie massima realizzabile non può essere superiore al 30% della SC dell'edificio principale, restano invariate le limitazioni relative alla altezza h. max 2,50 ml e alla distanza D1 pari a ml 3,00. "Nelle Zone omogenee B C D F G, gli interventi per la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici realizzati "a terra" (h max 1,50 ml) e nelle zone B C D E F G, per la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda o posti sulle coperture piane e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina di denuncia di inizio attività qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune." I restanti casi sono sempre soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività.

3. Il dettato del presente comma 13 è da applicarsi anche per il calcolo della (Su) in edifici che hanno ottenuto Concessione in sanatoria ai sensi delle vigenti norme.

13 bis— Superficie di Vendita (Sv)

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs.31 marzo 1998, n.114, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonchè gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.

14— Superficie Coperta (Sc)

1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio e inoltre delle superfici dei porticati di uso pubblico e privato, degli ascensori, dei volumi chiusi aggettanti abitabili, delle tettoie, delle pensiline e delle logge.

15— Rapporto di Copertura (Re)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale di (Sc) rispetto a (Sf):

16— Sagoma (S)

1. E' la porzione di spazio definita dal contorno fisico esterno dell'edificio (compresi bow windows e volumi chiusi aggettanti abitabili, esclusi sporti aggettanti e balconi, scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie esterne aggettanti), con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.
2. Si considerano influenti, in caso di intervento su edifici esistenti, modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle falde oppure a formare pendenze adeguate.

17— Piano di un edificio

1. Piano di un edificio. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. Posizione del piano rispetto al terreno. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota naturale del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
3. Piano fuori terra o piano terra. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella naturale del terreno circostante.
4. Piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed almeno tre lati seminterrati, il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno e almeno un lato con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,90.
5. Piano interrato. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella naturale del terreno circostante, intesa come linea di stacco

dell'edificio dal terreno. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,80.

6. ~~Soppaleo. S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.~~

18 — Altezze (H)

- ~~1. Le altezze massime consentite degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini (Sc) sono stabilite nelle presenti norme, relativamente ad ogni Zona Omogenea perimetrata o identificata nelle Tavole di zonizzazione di P.R.G.~~
- ~~2. Altezza utile interna dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove (Vu) è il volume utile dello spazio interessato ed (Su) la relativa superficie utile.~~
- ~~3. Altezza di piano (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza dell'ultimo piano si effettua come al precedente punto 2.~~
- ~~4. Altezza delle fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno naturale. Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Per imposta della falda si intende il punto di intersezione fra intradosso della falda di copertura ed estradosso della parete perimetrale.~~
- ~~5. Altezza massima (Hm): è la massima fra le (Hf) del fabbricato.~~
- ~~6. Le coperture degli edifici possono essere piane e a falda con pendenza compresa fra il 32% e il 36%. Nelle nuove costruzioni, nei sottotetti non abitabili, l'altezza fra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'imposta del tetto al lato interno dei muri perimetrali non può in ogni caso superare la misura di cm 50; nelle costruzioni esistenti, nei casi di interventi edilizi di recupero e di ampliamento elencati nelle presenti norme all'art. 15, comma 2., punto b1 e successivi alinea e punto b2 per il solo alinea b2.3, è consentito mantenere le altezze preesistenti. Nei sottotetti abitabili, l'altezza minima internamente non può essere inferiore a m 1,60, fermo restando che l'altezza media deve comunque risultare superiore a m 2,70, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.~~

19 — Volumi tecnici (Vte)

- ~~1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della (Su) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazione, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra è da intendersi nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.~~

20 — Volume del fabbricato

- ~~1. Volume Utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.~~
- ~~2. Volume Lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.~~
- ~~3. Volume Totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.~~

21 - Distanze

1. Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sc) dei manufatti edilizi così come definita nel presente articolo, salvo quanto successivamente specificato. Esse sono classificate nei seguenti tipi:

(D1) Distanza dai confini di proprietà: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà;

(D2) Distanza dai confini di zona: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di zona, o stradale;

(D3) Distanza tra edifici: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti, indipendentemente dalle diverse altezze delle fronti.

(D4) Distanza in funzione della larghezza stradale: è la distanza minima tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti, purchè non aggettanti per più di m.1,20; fanno contorno, e quindi distanza, le sporgenze per la porzione eccedente a m.1,20;

b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;

c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui alla precedente lettera b);

d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi;

e) per confine di zona il limite tra zone omogenee e funzionali diverse;

f) per confine di proprietà il limite della proprietà di una o più particelle catastali facenti capo alla medesima partita catastale purchè contigue e appartenenti ad una sola zona omogenea e funzionale.

2. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini (Sc) dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, sono stabilite nelle presenti norme, relativamente ad ogni Zona Omogenea perimetrata e identificata nelle Tavole di zonizzazione di P.R.G..

3. Le distanze fra edifici (D3) si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi.

4. Le distanze dai confini (D2) si misurano in modo radiale.

5. La distanza (D3) fra le fronti dello stesso edificio non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza (Hf) della fronte più alta. Tale distanza non si applica quando le pareti sono cieche e/o prive di vedute, e quando si fronteggiano planimetricamente per meno di m.3,00.

6. La distanza (D3) minima fra balconi frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a m.3,00.

7. Non è ammesso costruire balconi e scale alla distanza inferiore a m.3,00 da confini di proprietà (D1) e stradali (D2) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione - ricostruzione; negli altri casi tale distanza non deve essere inferiore a m.1,50.

8. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici (nicchie per contatori e simili);

- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale e simili);

- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, opere artistiche e simili);

- agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche o impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;

- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte e simili;

- agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm 7;

- a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m.1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra;

- a scivoli per l'accesso a piani interrati o seminterrati, per i quali è prescritto un minimo di m 1,00, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 13;
- alle vasche natatorie, per le quali le distanze minime D1 e D2 sono fissate in m 2,00.

9. ~~Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza, anche con altezze superiori o inferiori a quelle esistenti, nei limiti di (H) previsti dal PRG, con soluzioni progettuali tese al recupero di una immagine omogenea e non casuale del costruito dell'insieme.~~
10. ~~Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, ai sensi del successivo Art. 113.~~
11. ~~Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza, calcolata applicando l'indice relativo, va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dal PRG.~~
12. ~~In caso di intervento di nuova costruzione, se l'area confinante è classificata in Zona Omogenea "B", "C", "D", "E" ed appartiene ai medesimi proprietari è possibile costruire sulla linea di confine della zona omogenea; in caso di successivo frazionamento e/o vendita a terzi, dovrà essere ripristinata la distanza (D1) o (D2) prescritta dalla norma di zona.~~
13. ~~In ogni caso le distanze (D1) e (D2) degli scivoli dai confini, possono essere inferiori ad un metro, fino a coincidere con il confine, previa autorizzazione sottoscritta dal confinante.~~

22— Entità urbanistico/edilizie

1. ~~Unità immobiliare: è la minima entità edilizia censita al NCEU, in grado di assolvere alla funzione secondo la quale è censita: I) Immobili a destinazione ordinaria: Gruppo A—Abitazioni, Castelli, Palazzi, Uffici e studi privati; Gruppo B—Collegi e Convitti, Educandati, Ricerche, Orfanatrofi, Ospizi, Conventi, Seminari e Caserme, Case di cura ed Ospedali, Prigioni e Riformatori, Uffici Pubblici, Scuole, Laboratori scientifici, Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, Cappelle ed oratori, Magazzini sotterranei per deposito derrate; Gruppo C—Negozi e botteghe, Magazzini e locali di deposito, Laboratori per arti e mestieri, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro), stabilimenti balneari e di acque curativi, Stalle, seuderie, rimesse e autorimesse, Tettoie chiuse ed aperte; II) Immobili a destinazione speciale: Gruppo D—Opifici, Alberghi e pensioni, Teatri, cinematografi, Sale per concerti, Case di cura ed ospedali, Istituti di credito, cambio ed assicurazione, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro); Fabbricati industriali; Fabbieati commerciali; Edifici galleggianti e sospesi; Gruppo E—Stazioni per servizi di trasporto, Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio; Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche, Fortificazioni e loro dipendenze, Fari, semafori, torri per l'orologio comunale, Fabbricati di culto, Fabbricati e costruzioni nei cimiteri (esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia); altri edifici a destinazione particolare.~~
2. ~~Unità edilizia: è la entità edilizia che si configura come un edificio definibile unitario dal punto di vista tipologico, storico, statico e funzionale; può essere costituito da più unità immobiliari e può avere annessi scoperti di pertinenza.~~
3. ~~Unità fondiaria: per unità fondiaria si intende la particella catastale o l'insieme di particelle catastali, edificate e/o inedificate, costituenti una unica unità funzionale, appartenenti alla medesima proprietà.~~

23— Campo edificatorio (Ce)

1. ~~Si definisce "campo edificatorio" quella parte della superficie fondiaria (Sf) all'interno della quale vanno realizzate le superfici edificate consentite dall'applicazione dell'(Ut) o dell'(Uf) relativi ai perimetri di piani attuativi o ai singoli azzonamenti indicati nelle planimetrie di progetto del P.R.G..~~

24— Area a verde privato (Vpr)

1. ~~Si definisce "area a verde privato" quella parte della superficie fondiaria (Sf) esterna al campo edificatorio definito al precedente comma 23.~~

25—Indice di permeabilità (Ip)

1. ~~E' il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata nelle presenti norme.~~

26—Densità arborea

1. ~~E' rappresentata dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.~~

27—Densità arbustiva

1. ~~E' rappresentata dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.~~

Publicazione ai sensi art 39 - D. Lg.vo 14/03/2013 n. 33

TESTO DEFINITIVO

Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di difformità fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme, con la sola esclusione dei contenuti dell'art 2 del Regolamento Edilizio contenente le definizioni dell'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002), prevalenti sulle disposizioni in contrasto contenute nelle Norme di attuazione del PRG.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente PRG.
4. I Piani urbanistici attuativi di cui al titolo 4, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del PRG difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi, le previsioni del PRG sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi Piani attuativi o di loro Varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi attuati o in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente PRG, il PRG stesso non ne può prevedere un utilizzo diverso, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime delle aree di uso pubblico al servizio degli insediamenti di pertinenza.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi

1. Si rimanda all'articolo 2 e 2 bis del Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale contenente le definizioni di cui dell'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002), come disposto dalla LR 15/2013.