

SCHEDA	AU_01_98009.pdf
AMB_URB	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

Descrizione

Sono così denominate la parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella allegata all'articolo intitolato "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo ove (eventualmente) espressamente indicato nelle planimetrie del Piano delle Regole nonché nei casi indicati al secondo comma del precedente articolo 38.

Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- If : 1,0 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Rc : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : - 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità,
- pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con esclusione della *Ristrutturazione urbanistica*.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : vedi Piano dei Servizi all'articolo intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.* "

Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole.

Gli *Interventi edilizi diretti* eventualmente ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo 40 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

In costanza dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati, procedere a varianti del Piano Attuativo e della relativa convenzione, con la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri di cui al paragrafo 45.04 del presente articolo.

Dopo l'avvenuta cessazione dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo, l'attuazione del Piano Attuativo potrà essere portata a compimento in uno dei seguenti modi:

- a) ove ricorra l'ipotesi di cui al terzo comma del precedente articolo 40, con una delle seguenti modalità (la cui scelta rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche):
 - a.1) o limitandosi al rinnovo (obbligatorio) della convenzione del Piano Attuativo ma riconfermando le previsioni urbanistiche del medesimo, la cui attuazione resta pertanto soggetta agli indici e parametri urbanistico-edilizi dallo stesso previsti o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo;

- a.2) oppure accompagnando il rinnovo (obbligatorio) della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri di cui al paragrafo 45.04 del presente articolo;
- b) ove ricorra l'ipotesi di cui al quarto comma del precedente articolo 40 con una delle seguenti modalità:
- b.1) o portando a compimento le previsioni del Piano Attuativo senza rinnovo della convenzione, con le modalità di cui al quinto comma del predetto articolo 40;
- b.2) o procedendo al rinnovo della convenzione. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati e sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche, accompagnare il rinnovo della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri di cui al paragrafo 45.04 del presente articolo.

Efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione (compresi sopralzi e ampliamenti) e di riqualificazione di edifici esistenti allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali¹ e regionali² – in funzione della Zona climatica di appartenenza³, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁴.

Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica", che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

Norme particolari

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione di manufatti accessori e pertinenziali non in muratura qualificabili come "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 2, lettera e) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e ss.mm.ii., quali ad esempio depositi attrezzi, casette, piccoli box, gazebo e simili, e purché aventi singolarmente:

- superficie lorda di pavimento non superiore a mq 10,00;
- superficie coperta non superiore a mq 10,00;

¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

² "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

³ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

⁴ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

- altezza massima, misurata dal piano del terreno naturale e fino al punto più elevato dell'estradosso della copertura, non superiore a ml 2,40;

Tali manufatti accessori e pertinenziali non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc) né della Superficie lorda non abitabile (Snr).

Detti manufatti dovranno rispettare la Distanza dai confini di proprietà (Dc) stabilita per il presente ambito oppure, in alternativa, potranno sorgere a confine (non sono ammesse distanze intermedie suscettibili di dar luogo ad "intercapedini nocive") a condizione che nessun lato posto in adiacenza con altre proprietà sia più lungo di mt 3,00.

La Distanza dal ciglio stradale (Ds) deve essere in ogni caso rispettata, come pure la Distanza fra edifici (De) (se ed in quanto applicabile ai manufatti in argomento).

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Con riferimento all'ultimo comma dell'articolo 40 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" (comma riguardante i Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata), resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato sia in forza di Permesso di Costruire (convenzionato o meno) sia in forza di Denuncia di Inizio Attività (o di S.C.I.A.), dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di riqualificazione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al "Nucleo urbano di antica formazione" – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).

2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.