

BERNARDINI



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **68** del **15-11-2018**

Oggetto: VARIANTE ALLE NTA GENERALI DEL PRG PER L'ADEGUAMENTO DEL PRG VIGENTE AI NUOVI PARAMETRI E INDICI STABILITI DALLO SCHEMA DI RET DI CUI ALLA L.R. 8/2018 - ART. 2 COMMA 4 DELLA L.R. 8/2018.

L'anno duemiladiciotto il giorno quindici del mese di novembre alle ore 15:30, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in sessione Ordinaria in Prima convocazione, inizia la seduta che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di legge; in relazione al punto in oggetto risultano presenti i Signori:

GAMBINI MAURIZIO	P	SIROTTI MASSIMILIANO	P
PAGANELLI SANDRO	P	MAGNANELLI ENRICO	P
ROSSI NICOLA	P	MUCI MARIA CLARA	P
ANDREANI UMBERTO	A	SESTILI PIERO	P
VITTORIA RAFFAELLA	P	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	P
FOSCHI ELISABETTA	P	SCARAMUCCI FEDERICO	A
BALDUINI GIUSEPPE	P	CALCAGNINI BRUNELLA	P
SCALBI LAURA	P	FORTI EMILIA	P
VETRI MARIANNA	P		

Risultano pertanto presenti n. 15 e assenti n. 2 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza FOSCHI ELISABETTA in qualità di PRESIDENTE assistito dal Vicesegretario Dr. COLONNELLI UMBERTO anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è Pubblica.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

VITTORIA RAFFAELLA
BALDUINI GIUSEPPE
CALCAGNINI BRUNELLA

In continuazione di seduta - n. 7 dell'ordine del giorno.

* * *

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dall'Assessore Cioppi, in conformità alla proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

Intervengono quindi nella discussione la Consigliera Muci e l'Assessore Cioppi; i relativi interventi vengono registrati su supporto informatico, agli atti del Comune, per essere successivamente trascritti a cura dell'Ufficio Segreteria.

Al termine della discussione il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione:

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 4 comma 1-sexies dispone che il Governo, le Regioni e le Autonomie locali concludano accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti relativi ai procedimenti edilizi sul territorio nazionale;

In data 20 Ottobre 2016, in sede di Conferenza unificata, il Governo, le Regioni e i Comuni hanno raggiunto l'intesa di cui al punto precedente approvando lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), il Quadro delle definizioni uniformi (allegato A) e la ricognizione delle disposizioni sovraordinate in materia urbanistico-edilizia (allegato B);

Con L.R. n. 8 del 03/05/2018 (entrata in vigore l'11/05/2018) la Regione Marche ha recepito lo schema di regolamento edilizio tipo e il quadro delle definizioni uniformi segnalando per quest'ultime quali hanno incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici;

Nel rispetto di quanto indicato al comma 4 dell'art. 2 dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 Ottobre 2016 (nel seguito identificato per semplicità come "Intesa") il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

Per le finalità di cui sopra e considerando le modalità di calcolo delle quantità edificatorie previgenti indicate dal Regolamento edilizio Tipo della Regione Marche di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 23/1989, la L.R. 8/2018 ha specificato :

- 1) all'art. 2 comma 3 le maggiori quantità edificatorie che possono essere realizzate in aggiunta agli indici di piano parametrizzati con le nuove definizioni di cui all'Intesa del 2016.
- 2) all'art. 2 comma 4 la possibilità di adottare varianti ai piani urbanistici qualora si rilevasse la necessità di ulteriori indici di conversione dei parametri urbanistici utilizzati dal PRG vigente.

La medesima L.R. 8/2018 all'art. 2 comma 5 stabilisce che la variante al PRG di cui al precedente punto 2 deve essere accompagnata da una documentazione analitica asseverata che dimostri la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico a seguito dell'adozione dei nuovi indici di conversione ed in particolare la conformità ai disposti del D.M. 1444/1968.

Il P.R.G. del Comune di Urbino utilizza per il dimensionamento della capacità edificatoria delle aree la Superficie Utile Lorda (SUL), il Volume (V) ed i corrispondenti indici di edificabilità; pertanto nel passaggio dalle definizioni indicate all'art. 13 del precedente RET a quelle indicate nel Quadro delle definizioni uniformi del nuovo RET è necessario adottare le disposizioni indicate all'art. 2 comma 3 della L.R. 8/2008.

il P.R.G. inoltre utilizza ulteriori indici e parametri dimensionali del previgente REC che necessitano di essere adeguati a seguito dell'entrata in vigore delle definizioni uniformi di cui all'Intesa. E' pertanto necessario procedere, come previsto all'art. 2 comma 4 della L.R. 8/2008, all'adozione di una variante normativa al fine da armonizzare tali parametri con gli analoghi del Quadro delle definizioni uniformi del nuovo RET nazionale al fine di non alterare le previsioni edificatorie dello strumento urbanistico.

La variante interessa le Norme Tecniche di Attuazione "Terza parte - Linee Normative" di cui all'elaborato 201.III.A1 del PRG ed in particolare gli artt. 7, 8, 9, 11, 14, 16, 24 e 28.

Allegata alla presente deliberazione (allegato 1) viene riportata una tabella comparativa che illustra come varia il testo degli articoli sopra richiamati tra la formulazione vigente e quella proposta in variante.

Come previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L.R. 8/2018 viene allegata alla presente variante una relazione del Responsabile del Settore Urbanistica (Allegato 2) che illustra nel dettaglio le modifiche evidenziando la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico del PRG vigente a seguito dell'adozione dei nuovi indici e parametri edilizi di cui alla presente variante.

Per quanto riguarda la procedura di approvazione si da atto che:

- 1) la variante rientra tra quelle dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. secondo quanto stabilito dall'art. 2 comma 4 della L.R. (2018).
- 2) la variante è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del D.Lgs 152/06 rientrando nella casistica di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettere d) e h) dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010. A tal riguardo il Responsabile del Settore Urbanistica ha provveduto con nota Prot. 31811 del 07/11/2018 a trasmettere all'organo provinciale competente la dichiarazione di l'esenzione dalla VAS della presente variante secondo quanto previsto al paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida regionali per la VAS.
- 3) la variante è esclusa dalla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 in quanto non rientra tra le varianti elencate ai punti a), b), c), d) del paragrafo 2.2 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 non modificando le previsioni edificatorie vigenti.

- 4) la variante non necessita di parere geomorfologico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, in quanto finalizzata esclusivamente a lasciare invariate le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente a seguito del recepimento delle definizioni uniformi (art.2 c.2 della L.R. 8/2018 e art.2 punto 4 dell'Intesa). Al riguardo può pertanto ritenersi valido il parere geomorfologico espresso sul PRG vigente.
- 5) la variante normativa in oggetto non altera in alcun modo le trasformazioni territoriali e urbane previste dal PRG vigente pertanto non sono necessarie le analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile*.

Per tutto quanto sopra illustrato:

Vista la L.R. 8/2018 "*Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Modifiche alle leggi regionali 20 aprile 2015, n. 17 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia", 8 ottobre 2009, n. 22 e 23 novembre 2011, n. 22.*"

Vista la L. 1150 del 7.08.1942 "*Legge urbanistica*" e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la L.R. n. 34 del 5.08.1992 "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*" e s.m.i.

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

Visto il decreto Interministeriale 1444/1968 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*".

Vista la D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010 "*Aggiornamento delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010*"

Vista la L.R. n. 22 del 23.11.2011 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla l.R. 5 agosto 1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile."*";

Vista la D.G.R. n. 53 del 27.01.2014 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. – art. 10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*".

Visto il D. Lgs. n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*";

DELIBERA

1. di stabilire che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente

- deliberazione.
2. di adottare la variante alle N.T.A. generali del P.R.G. per l'adeguamento del P.R.G. vigente ai nuovi parametri e indici stabiliti dallo schema di RET di cui alla L.R. 8/2018 secondo la formulazione riportata nell'allegato 1 - stralcio testo vigente e variante delle N.T.A. (elaborato 201.III.A1);
 3. di dare atto che alla presente variante è allegata la relazione di asseveramento di cui all'art. 2 comma 5 della L.r. 8/2018 – allegato 2
 4. di precisare che la variante è adottata ai sensi dall'art. 30 della L.R. n. 34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione dell'art. 2 comma 4 della L.R. 8 2018;
 5. di disporre che il presente atto con i relativi allegati dovrà essere pubblicato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni con i tempi ridotti in applicazione dell'art. 2 comma 4 della L.R. 8/2008;
 6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs 267/2000 al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG.

””

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra trascritta;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione è corredata del/i seguente/i parere/i richiesto/i ed espresso/i ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

In ordine alla REGOLARITA' TECNICA:
 Responsabile del Settore URBANISTICA, BERNARDINI COSTANTINO,
 in data 08-11-2018, Favorevole

Con votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	Favorevole
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 15
 totale voti contrari n. 0
 totale astenuti n. 0

DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	Favorevole
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 15

totale voti contrari n. 0

totale astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale così approvato e sottoscritto:

Il Presidente
FOSCHI ELISABETTA

Elisabetta Foschi

Il Vicesegretario
COLONNELLI UMBERTO

Umberto Colonnelli



Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 comma 1 della L. 18.06.2009 n. 69.

Urbino, 13 DIC. 2018

IL SEGRETARIO

[Signature]

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.

Urbino,

IL SEGRETARIO

APPROVATO

con delibera di CC n. 68 del 15.11.2018

p. // SEGREARIO COMUNALE
Huberto Bonelli

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 - 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>
pec: comune.urbino@emarche.it



Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
Antonella Londei	ISTRUTTORE TECNICO	tel. 0722 309651 email: alondei@comune.urbino.ps.it
Chiara Cesaroni	ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO	tel. 0722 309658 email: ccesaroni@comune.urbino.ps.it
Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it
Sistema Informativo Territoriale (SIT): http://www.comune.urbino.ps.it/ci/966.aspx		
Per informazioni sui SIT: Alessandro di Paola tel. 0722309652 email: adipaola@comune.urbino.ps.it		

VARIANTE ALLE NTA GENERALI DEL PRG PER L'ADEGUAMENTO DEL PRG VIGENTE AI NUOVI PARAMETRI E INDICI STABILITI DALLO SCHEMA DI RET DI CUI ALLA L.R. 8/2018 - ART. 2 COMMA 4 DELLA L.R. 8/2018.

ALLEGATO 1 - Stralcio testo vigente e variante delle N.T.A. (elaborato 201.III.A1)

Norme Tecniche di Attuazione

TERZA PARTE LINEE NORMATIVE

201.III.A1

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>PARTE PRIMA Norme Generali</p> <p>Art. 7 Destinazioni d'uso 1. Al fine di garantire il massimo di integrazione tra le differenti attività che caratterizzano l'insieme urbano, il PRG considera sempre ammissibili, nelle aree urbanizzate ed in quelle dove si prevede l'urbanizzazione, le attività residenziali (abitative, attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici uffici ed esercizi, banche, locali di spettacolo, studi professionali ed uffici privati, artigianato di servizio ed artistico, servizi ed attrezzature d'uso pubblico) che possono integrarsi armonicamente con la residenza. Tali attività integrative alla residenza potranno comunque impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, in caso di intervento diretto in zone di completamento; oppure del dimensionamento complessivo delle unità minime di intervento o dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto; salvo differenti previsioni esplicitamente indicate nelle specifiche urbanistiche (allegato n. 1 alle Norme).</p> <p><u>Tale limitazione (40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento) non si applica nelle zone incluse nei perimetri dei nuclei rurali e nelle zone dei centri abitati rappresentati nei seguenti elaborati del P.R.G. : serie 201.III tavole B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B20. In tali zone è possibile insediare attività integrative alla residenza con un limite massimo di 400 mq. per ogni singolo intervento.^{XI}</u></p> <p>.....</p>	<p>PARTE PRIMA Norme Generali</p> <p>Art. 7 Destinazioni d'uso 1. Al fine di garantire il massimo di integrazione tra le differenti attività che caratterizzano l'insieme urbano, il PRG considera sempre ammissibili, nelle aree urbanizzate ed in quelle dove si prevede l'urbanizzazione, le attività residenziali (abitative, attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici uffici ed esercizi, banche, locali di spettacolo, studi professionali ed uffici privati, artigianato di servizio ed artistico, servizi ed attrezzature d'uso pubblico) che possono integrarsi armonicamente con la residenza. Tali attività integrative alla residenza potranno comunque impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, in caso di intervento diretto in zone di completamento; oppure del dimensionamento complessivo delle unità minime di intervento o dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto; salvo differenti previsioni esplicitamente indicate nelle specifiche urbanistiche (allegato n. 1 alle Norme).</p> <p><u>Tale limitazione (40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento) non si applica nelle zone incluse nei perimetri dei nuclei rurali e nelle zone dei centri abitati rappresentati nei seguenti elaborati del P.R.G. : serie 201.III tavole B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B20. In tali zone è possibile insediare attività integrative alla residenza con un limite massimo di 400 mq. di ST per ogni singolo intervento.^{XI}</u></p> <p>.....</p>

PARTE SECONDA

Parametri edilizi ed indici urbanistici, distanze, requisiti degli edifici.

Art. 8 Adeguamento al Regolamento Tipo Regionale

1.

Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi e quella degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché per quanto riguarda le aree pertinenti, le distanze, i parcheggi ed i requisiti generali degli edifici, il PRG assume quanto indicato ai titoli II , III , XII e XV del Decreto Presidente Giunta Regione Marche 14/9/89 n. 23 integrate con le seguenti disposizioni particolari.

PARTE SECONDA

Parametri edilizi ed indici urbanistici, distanze, requisiti degli edifici.

Art. 8 Adeguamento al Regolamento Tipo Regionale

1.

Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi e quella degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché per quanto riguarda le aree pertinenti, le distanze, i parcheggi ed i requisiti generali degli edifici, il PRG assume quanto indicato **nel Regolamento Edilizio Comunale come integrato dalla normativa sovra ordinata e integrato con le disposizioni di cui ai commi successivi.**

1.bis

In riferimento alle disposizioni di cui all'Intesa del 20/10/2016 tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai disposti della L.R. 8 del 03/05/2018 si specifica quanto segue:

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini di *Superficie Utile Lorda (SUL)* questa deve intendersi la *Superficie Totale (ST)* così come definito nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini di *Volume (V)* questo deve intendersi il *Volume Totale* così come definito nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini rapporto tra superficie o volume realizzabile e superficie fondiaria o territoriale questi devono intendersi rispettivamente l'*Indice di edificabilità territoriale (IT)* e l'*Indice di edificabilità fondiaria (IF)* come definiti nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG indicano una altezza massima per la costruzione, questa deve intendersi l'*Altezza dell'Edificio* come definita nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

Nel caso di tetti a falde inclinate, i fronti dell'edificio possono superare l'altezza massima stabilita dalle norme di PRG per le parti al di sopra dell'imposta (linea di gronda) purché la pendenza delle falde sia inferiore al 35% e la differenza di quota tra colmo ed imposta non superi 1,80 mt. Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,80 di cui sopra, purché la

pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dal PRG può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

I fronti dell'edificio possono inoltre superare l'altezza massima stabilita dalle norme di PRG con i vani scala, i vani ascensore, le canne fumarie e le maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o accessi esterni, carrabili e pedonali, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3.50 mt.

- laddove le norme di PRG forniscono indicazioni su distacchi da rispettare, gli stessi vanno intesi come "distanze" definite nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

I limiti minimi delle distanze tra fronti stabiliti dal PRG non si applicano:

- quando entrambi i fronti non sono finestrati
- quando i prolungamenti dei fronti formano un angolo superiore a 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione dei due fronti è inferiore ad 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.
- per fronti prospettanti su spazi interni quali patii, cortili e chiostrine per i quali vale quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle distanze minime inderogabili stabilite dal D.M. 1444/1968.

1 ter

Ai fini del calcolo del dimensionamento degli interventi edilizi vale quanto segue:

a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:

- i piani interrati;
- il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
- i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;

b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto:

- i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri

2.^{XVI}

Al fine di dimensionare le aree di nuova urbanizzazione e/o di ristrutturazione, il PRG utilizza (vedi specifiche urbanistiche, Allegato n°1 alle NTA) il parametro della superficie utile lorda (SUL); le quantità attribuite ad ogni singolo settore o comparto potranno essere integralmente impegnate in sede di attuazione, a condizione che non meno del 20% della Sul disponibile venga utilizzata per:

a) la realizzazione di locali od ambienti accessori esterni ai singoli alloggi e di uso comune (quali: scale e ballatoi d'ingresso, porticati condominiali, ecc.;) o privato (quali: "bow window", logge coperte, ecc.);

b) l'incremento, oltre i primi 30 cm., dello spessore delle murature perimetrali, al fine di ridurre la trasmittanza (K);

c) la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili (quali: serre solari, depositi per le batterie di accumulo di energia, etc.);

la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per il recupero delle acque meteoriche.

Nei casi b), c) e d), in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione dell'effettivo beneficio in termini di risparmio energetico o di acqua potabile conseguiti.

2.bis

Il 20% di s.u.l., da destinarsi come prescritto al comma 2, potrà essere ridotta in misura pari alle percentuali previste nell'allegata tabella A, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di impianti per lo

1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento;

- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

- porticati facenti parte di edifici residenziali, aperti su tre lati, delimitati superiormente esclusivamente da una copertura.

c) sia nelle nuove costruzioni che negli interventi edilizi su edifici esistenti, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuove superfici o volumi per:

- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

- porticati privati facenti parte di edifici residenziali, aperti su tre lati, delimitati superiormente esclusivamente da una copertura.

2.^{XVI}

Al fine di dimensionare le aree di nuova urbanizzazione e/o di ristrutturazione, il PRG utilizza (vedi specifiche urbanistiche, Allegato n°1 alle NTA e comma 1bis e 1 ter del presente articolo) il parametro della superficie totale (ST); le quantità attribuite ad ogni singolo settore o comparto, potranno essere integralmente impegnata in sede di attuazione, a condizione che non meno del 20% disponibile venga utilizzata per:

a) la realizzazione di locali od ambienti accessori esterni ai singoli alloggi e di uso comune (quali: scale e ballatoi d'ingresso, porticati condominiali, ecc.;) o privato (quali: "bow window", logge coperte, ecc.);

b) l'incremento, oltre i primi 30 cm., dello spessore delle murature perimetrali, al fine di ridurre la trasmittanza (K);

c) la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili (quali: serre solari, depositi per le batterie di accumulo di energia, etc.);

d) la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per il recupero delle acque meteoriche.

Nei casi b), c) e d) in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione dell'effettivo beneficio in termini di risparmio energetico o di acqua potabile conseguiti.

2.bis

Il 20% di ST, da destinarsi come prescritto al comma 2, potrà essere ridotta in misura pari alle percentuali previste nell'allegata tabella A, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di impianti per lo

sfruttamento di energie rinnovabili e/o l'utilizzo di tecniche costruttive o materiali che consentono di raggiungere i livelli di prestazione riportati nella stessa tabella.

in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione del raggiungimento dei livelli di prestazione riportati nella tabella A.

2.ter

La quota di s.u.l., di cui al comma 2 e 2bis, non impiegata come previsto, andrà corrispondentemente detratta.

omissis TABELLA A

omissis

- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

6.bis

Fatte salve maggiori quantità previste nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale e negli interventi di ristrutturazione volti a realizzare le sedi di tali attività, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui all' art. 41/sexies della L. 1150/42 e successive modificazioni, l' area di parcheggio aperto al pubblico deve essere pari a mq.80 ogni 100 mq. di Sul.

Per i supermercati e grandi magazzini di cui all' allegato 6 della L.r. 17/94, valgono le dotazioni di parcheggio in esso previste fermo restando il rapporto minimo di cui sopra (80/100).^{XIX}

PARTE TERZA : NORME PER LE AREE URBANE DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI.

Art. 9 - Centro storico del capoluogo.

- 1.
- 2.
- 3.

sfruttamento di energie rinnovabili e/o l'utilizzo di tecniche costruttive o materiali che consentono di raggiungere i livelli di prestazione riportati nella stessa tabella.

in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione del raggiungimento dei livelli di prestazione riportati nella tabella A.

2.ter

La quota di ST di cui al comma 2 e 2bis, non impiegata come previsto, andrà corrispondentemente detratta.

omissis TABELLA A precisando che nella Tabella A il parametro SUL va sostituito con ST

omissis

- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

6.bis

Fatte salve maggiori quantità previste nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale e negli interventi di ristrutturazione volti a realizzare le sedi di tali attività, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui all' art. 41/sexies della L. 1150/42 e successive modificazioni, l' area di parcheggio aperto al pubblico deve essere pari **all'80% della superficie ottenuta detrando dalla ST dell'insediamento previsto le superfici che le presenti norme di PRG permettono espressamente di realizzare in aggiunta agli indici di piano ed elencate alle lettere a), e c) di cui al comma 1 ter del presente articolo.**

Per i supermercati e grandi magazzini di cui all' allegato 6 della L.r. 17/94, valgono le dotazioni di parcheggio in esso previste fermo restando il rapporto minimo di cui sopra (80/100).^{XIX}

PARTE TERZA : NORME PER LE AREE URBANE DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI.

Art. 9 - Centro storico del capoluogo.

- 1.
- 2.
- 3.

.....
4.

E' vietato qualsiasi intervento edilizio che comporta un aumento delle unità abitative, quando è finalizzato a crearne di minime. Tale divieto è tassativo per le tipologie minori: case a schiera, case a schiera aggregate, case d'angolo. Per i tipi edilizi elencati di seguito (e rappresentati nella tav. 16 CS A variante adottata con del. C.C. 110/83):

- palazzi,
- case a corte ,
- case a blocco,
- case in linea,
- tipologie ottocentesche plurifamiliari,
- tipologie novecentesche unifamiliari e a blocco plurifamiliari,

L'eventuale frazionamento non potrà comunque creare unità immobiliari aventi superficie netta interna inferiore a mq. 70:

4bis.

La superficie netta di cui al comma 3 è definita all'art.13 punto V *Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)* del R.E.C.

5.
.....

Art. 11 - Aree urbane di recente edificazione.
.....

9.

Per gli immobili realizzati con specifica destinazione produttiva, al fine di agevolare il mantenimento di tali funzioni, in alternativa a quanto previsto nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura $c = 60\%$ o un incremento una tantum del 20% della Sul esistente.

La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:
(omissis)

10.

In alternativa a quanto consentito nelle specifiche urbanistiche dell'allegato 1 alle presenti norme, fatte salve le restanti prescrizioni, è consentito il raggiungimento delle densità edilizie fissate dal precedente strumento urbanistico.

.....
4.

E' vietato qualsiasi intervento edilizio che comporta un aumento delle unità abitative, quando è finalizzato a crearne di minime. Tale divieto è tassativo per le tipologie minori: case a schiera, case a schiera aggregate, case d'angolo. Per i tipi edilizi elencati di seguito (e rappresentati nella tav. 16 CS A variante adottata con del. C.C. 110/83):

- palazzi,
- case a corte ,
- case a blocco,
- case in linea,
- tipologie ottocentesche plurifamiliari,
- tipologie novecentesche unifamiliari e a blocco plurifamiliari,

L'eventuale frazionamento non potrà comunque creare unità immobiliari aventi superficie utile (SU) inferiore a mq 70 così come definita alla voce 14 del Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016.

4bis.

Soppresso

5.
.....

Art. 11 - Aree urbane di recente edificazione.
.....

9.

Per gli immobili realizzati con specifica destinazione produttiva, al fine di agevolare il mantenimento di tali funzioni, in alternativa a quanto previsto nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, è consentito il raggiungimento dell'indice di copertura $IC = 60\%$ o un incremento una tantum del 20% della ST esistente senza considerare le superfici dei volumi da non computare nel volume esistente ai sensi del comma 1ter lett. b) dell'art. 8 delle presenti NTA.

La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:
(omissis)

10.

In alternativa a quanto consentito nelle specifiche urbanistiche dell'allegato 1 alle presenti norme, fatte salve le restanti prescrizioni, è consentito il raggiungimento delle densità edilizie fissate dal precedente strumento urbanistico.

Qualora nell' allegato 1 (Specifiche Urbanistiche - criteri quantitativi e qualitativi) siano previsti degli incrementi volumetrici "una tantum", essi potranno intendersi riferiti all' indice previsto dal previgente strumento urbanistico, qualora superiore a quello del presente Piano.^{XXIX}

Qualora nell' allegato 1 (Specifiche Urbanistiche - criteri quantitativi e qualitativi) siano previsti degli incrementi volumetrici "una tantum", essi potranno intendersi riferiti all' indice previsto dal previgente strumento urbanistico, qualora superiore a quello del presente Piano.^{XXIX}

Nell'applicazione del presente comma vale quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 8.

.....

Art. 14 - Dimensionamento e specifiche urbanistiche .

.....

Art. 14 - Dimensionamento e specifiche urbanistiche .

1.
I documenti di PRG della serie III / B (Organizzazione delle aree urbane, catastali in scala 1:2000) individuano e organizzano le aree urbane e quelle di nuova urbanizzazione in settori delimitati, per i quali vengono fornite prescrizioni quantitative e qualitative. Tali prescrizioni sono analiticamente elencate all'allegato n. 1 delle N.T.A. ("Specifiche urbanistiche, criteri qualitativi e quantitativi").

1.
I documenti di PRG della serie III / B (Organizzazione delle aree urbane, catastali in scala 1:2000) individuano e organizzano le aree urbane e quelle di nuova urbanizzazione in settori delimitati, per i quali vengono fornite prescrizioni quantitative e qualitative. Tali prescrizioni sono analiticamente elencate all'allegato n. 1 delle N.T.A. ("Specifiche urbanistiche, criteri qualitativi e quantitativi").

2.
Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:
Nelle zone omogenee in cui sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, salvo prescrizioni più restrittive per le singole zone, deve essere osservato il limite di mq.l di parcheggio ogni mc. 5 di volume indipendentemente dalle autorimesse già esistenti.

2.
Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:
Nelle zone omogenee in cui sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, salvo prescrizioni più restrittive per le singole zone, deve essere osservato il limite di mq.l di parcheggio ogni mc. 5 di volume **totale** indipendentemente dalle autorimesse già esistenti.

Salvo prescrizioni più restrittive dovranno essere osservati i seguenti limiti di altezza massima:

Salvo prescrizioni più restrittive dovranno essere osservati i seguenti limiti di altezza massima:

Altezza Massima degli edifici (H max.):
Zone A: negli interventi di recupero non può essere superata l' altezza preesistente depurata di costruzioni aggiuntive e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Zone B: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.
D: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.

Altezza Massima degli edifici (H max.):
Zone A: negli interventi di recupero non può essere superata l' altezza preesistente depurata di costruzioni aggiuntive e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Zone B: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.
D: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.

Quando le norme di PRG prescrivono un numero massimo di piani, vanno conteggiati esclusivamente i piani fuoriterra e quelli seminterrati aventi meno del 50% della superficie delle pareti perimetrali contro terra.

Nell'ambito delle zone di nuova espansione di Canavaccio zona D1, Ca'Guerra zona D2 e D3,

Nell'ambito delle zone di nuova espansione di Canavaccio zona D1, Ca'Guerra zona D2 e D3,

Pantiere zona D1, Schieti zona D2 e D3 disciplinate da piano attuativo di iniziativa pubblica, in relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico, che dimostri la compatibilità ambientale. Le parti produttive e di stoccaggio potranno avere al massimo due livelli utili fuori terra. Le distanze dai confini dovranno essere superiori a metà dell'altezza, con un minimo di 5 metri. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi. Il piano attuativo dovrà porre ulteriori condizioni per avvalersi di tale facoltà.^{XXX}

Zone C: Valgono i limiti dello strumento attuativo^{XXXI}; qualora le altezze non siano desumibili in base ad elementi certi (norme o disegni) non potranno essere superati i 10 metri.

Zone E: gli interventi relativi ad abitazioni per gli imprenditori a titolo principale non potranno superare l'altezza di 6,5 metri.

Art. 24 Norme relative agli annessi agricoli

1.

2.

3.

Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni: Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:

- Numero di piani utili: 1.
- Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

(omissis)

Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:

Pantiere zona D1, Schieti zona D2 e D3 disciplinate da piano attuativo di iniziativa pubblica, in relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico, che dimostri la compatibilità ambientale. Le parti produttive e di stoccaggio potranno avere al massimo due livelli utili fuori terra. Le distanze dai confini dovranno essere superiori a metà dell'altezza, con un minimo di 5 metri. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi. Il piano attuativo dovrà porre ulteriori condizioni per avvalersi di tale facoltà.^{XXX}

Zone C: Valgono i limiti dello strumento attuativo^{XXXI}; qualora le altezze non siano desumibili in base ad elementi certi (norme o disegni) non potranno essere superati i 10 metri.

Zone E: gli interventi relativi ad abitazioni per gli imprenditori a titolo principale non potranno superare l'altezza di 6,5 metri.

Art. 24 Norme relative agli annessi agricoli

1.

2.

3.

Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni: Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:

- Numero di piani **fuori terra o seminterrati**: 1.
- Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

(omissis)

Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:

- piani utili: 1;
- Altezza massima: m. 4,50; nei terreni in declivio m. 5,40 misurati a valle; nel caso di altezza superiore a m. 4,00 è vietata ogni tamponatura dell' immobile per la quota eccedente tale altezza.
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

4.

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari^{LVIII}.

5.

.....

6.

.....

7.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti dopo il primo luglio 1983. Per quelli costruiti precedentemente a tale data, è consentito il cambio di destinazione, e le opere edili conseguenti, purché non comportanti aumento delle SUL e dell'altezza dei fronti oltre m. 4,00; le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (artigianali, industriali, commerciali, di pubblico esercizio) ma non turistico ricettive con l'eccezione degli agriturismi e delle country house^{LXI}; in questi casi, in luogo della cessione al Comune delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, dovrà essere corrisposta una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che dovrebbero essere cedute e comunque di valore non inferiore agli oneri di urbanizzazione¹. E' inoltre consentita la trasformazione in annessi della residenza (cantine, autorimesse ecc.) qualora la superficie lorda sia inferiore a mq. 50. Differenti disposizioni sono possibili per i nuclei rurali, se previste nelle relative schede di intervento.

- piani **fuori terra o seminterrati**: 1;
- Altezza massima: m. 4,50; nei terreni in declivio m. 5,40 misurati a valle; nel caso di altezza superiore a m. 4,00 è vietata ogni tamponatura dell' immobile per la quota eccedente tale altezza.
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

4.

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere **ST** non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari^{LVIII}.

5.

.....

6.

.....

7.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti dopo il primo luglio 1983. Per quelli costruiti precedentemente a tale data, è consentito il cambio di destinazione, e le opere edili conseguenti, purché non comportanti aumento delle **ST** e dell'altezza dei fronti oltre m. 4,00; le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (artigianali, industriali, commerciali, di pubblico esercizio) ma non turistico ricettive con l'eccezione degli agriturismi e delle country house; in questi casi, in luogo della cessione al Comune delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, dovrà essere corrisposta una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che dovrebbero essere cedute e comunque di valore non inferiore agli oneri di urbanizzazione². E' inoltre consentita la trasformazione in annessi della residenza (cantine, autorimesse ecc.) qualora la **superficie ottenuta dalla differenza tra la ST e le superfici relative ai volumi di cui alla lettera b) del comma 1ter dell'art. 8** sia inferiore a mq. 50. Differenti disposizioni sono possibili per i nuclei rurali, se previste nelle relative schede di intervento.

<p>8</p> <p>Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extragricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.</p> <p>PARTE QUINTA : NORME PER LA VIABILITA', LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI</p> <p>.....</p> <p>Art. 28 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.</p> <p>.....</p> <p>8.</p> <p>Qualora avvengano mutamenti di destinazione d'uso - entro la gamma consentita all'art. 7 -, è prescritta la cessione delle maggiori aree di standards eventualmente necessarie, secondo la normativa di legge; tale cessione non è monetizzabile, né è possibile la sua traslazione in aree disgiunte da quelle di pertinenza o comunque non limitrofe. Le aree di cui al presente comma, se ricadenti all'interno delle zone B come indicate nelle "Specifiche Urbanistiche" all. n. 1, dovranno essere garantite per intero, cioè senza la riduzione al 50% consentita dalle normative. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere in questi casi che le quote di standards siano totalmente destinate a parcheggio pubblico, e che le opere relative siano a completo carico degli operatori. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale non richiedere tale cessione delle aree, nei casi di interventi parziali che non comportano la ristrutturazione completa dell'immobile e che complessivamente non comportino SUL maggiori di 100 mq. Tale disposizione non si applica nelle zone A.</p> <p>.....</p>	<p>8</p> <p>Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extragricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice di edificabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.</p> <p>PARTE QUINTA : NORME PER LA VIABILITA', LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI</p> <p>.....</p> <p>Art. 28 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.</p> <p>.....</p> <p>8.</p> <p>Qualora avvengano mutamenti di destinazione d'uso - entro la gamma consentita all'art. 7 -, è prescritta la cessione delle maggiori aree di standards eventualmente necessarie, secondo la normativa di legge; tale cessione non è monetizzabile, né è possibile la sua traslazione in aree disgiunte da quelle di pertinenza o comunque non limitrofe. Le aree di cui al presente comma, se ricadenti all'interno delle zone B come indicate nelle "Specifiche Urbanistiche" all. n. 1, dovranno essere garantite per intero, cioè senza la riduzione al 50% consentita dalle normative. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere in questi casi che le quote di standards siano totalmente destinate a parcheggio pubblico, e che le opere relative siano a completo carico degli operatori. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale non richiedere tale cessione delle aree, nei casi di interventi parziali che non comportano la ristrutturazione completa dell'immobile e che complessivamente non comportino una superficie, calcolata sottraendo dalla ST dell'insediamento di progetto le superfici che le presenti norme di PRG permettono espressamente di realizzare in aggiunta agli indici di piano ed elencate alle lettere a), e c) di cui al comma 1 ter dell'art. 8, maggiore di 100 mq. Tale disposizione non si applica nelle zone A.</p> <p>.....</p>
--	--

N.B. Le note riportate nel testo non vengono riportate in quanto non subiscono modifiche a seguito della variante

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: comune.urbino@emarche.it



Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
Antonella Londei	ISTRUTTORE TECNICO	tel. 0722 309651 email: alondei@comune.urbino.ps.it
Chiara Cesaroni	ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO	tel. 0722 309658 email: ccesaroni@comune.urbino.ps.it
Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it

Sistema Informativo Territoriale (SIT): <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/966.aspx>

Per informazioni sul SIT: Alessandro di Paola tel. 0722309652 email: adipaola@comune.urbino.ps.it

VARIANTE ALLE NTA GENERALI DEL PRG PER L'ADEGUAMENTO DEL PRG VIGENTE AI
NUOVI PARAMETRI E INDICI STABILITI DALLO SCHEMA DI RET DI CUI ALLA L.R. 8/2018 -
ART. 2 COMMA 4 DELLA L.R. 8/2018.

ALLEGATO 2 - RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO DI CUI ALL'ART. 2 comma 5 DELLA L.R.
8/2018

La presente relazione viene redatta a corredo della variante alle NTA generali del PRG finalizzata ad adeguare il PRG vigente alle definizioni uniformi dello schema di RET della L.R. 8/2018.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2 della L.R. 8/2018 le varianti ai piani urbanistici adottate per adeguare il P.R.G. agli indici urbanistici conseguenti all'entrata in vigore delle definizioni uniformi di cui all'allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016 devono essere corredate da una documentazione analitica asseverata dall'organo tecnico comunale che dimostri la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico del P.R.G. a seguito della variante ai fini della conformità alle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968.

La variante in oggetto incide sulle norme tecniche di attuazione generali del P.R.G. (elaborato 201.III/A1 – Terza Parte Linee Normative - Norme Tecniche di Attuazione) a cui vengono apportate le modifiche finalizzate a mantenere inalterato il dimensionamento del P.R.G. a seguito dell'entrata in vigore delle definizioni uniformi degli indici e parametri edilizi dello schema di RET della L.R. 8/2018. Alla variante viene allegato lo stralcio del testo delle N.T. A. generali su due colonne affiancate riportanti il testo vigente e variato a seguito dell'introduzione della variante per un immediato confronto delle modifiche introdotte.

Il P.R.G. vigente utilizza come indici per il dimensionamento della potenzialità edificatoria delle aree la Superficie Utile Lorda (SUL) e il Volume (V) di cui all'art. 13 del REC vigente. Solo per alcune aree artigianali viene utilizzato il parametro della Superficie Coperta (SC). Per quanto riguarda la (SUL) e il (V) la legge regionale prevede all'art. 2 comma 3 che questi devono essere sostituiti dai rispettivi nuovi parametri di Superficie Totale (ST) e Volume Totale. La stessa legge regionale, al fine di non modificare il dimensionamento previsto dagli strumenti urbanistici a seguito della sostituzione prevista prevede la possibilità di realizzare in aggiunta alla (ST) e al volume totale ulteriori superfici e volumi che non dovevano essere computati con i precedenti indici (SUL) e (V). La variante urbanistica non fa altro che riportare tale norma nelle N.T.A. del P.R.G.. Per quanto riguarda il parametro della superficie coperta non è invece necessaria alcuna modifica correttiva in quanto il parametro rimane sostanzialmente invariato alla previgente definizione.

La variante urbanistica prevede inoltre la correzione alcuni limiti dimensionali sulle destinazioni d'uso, sulle altezze massime e sulle distanze sempre al fine di non modificare tali limiti a seguito dell'introduzione delle nuove definizioni.

Di seguito si elencano nel dettaglio le modifiche introdotte.

1) modifiche all'art. 7

Questo articolo stabilisce che nelle zone di completamento delle frazioni nelle aree residenziali possono insediarsi altre attività integrative alla residenza nel limite di 400 mq di Superficie Utile Lorda (SUL). A seguito dell'introduzione dei nuovi parametri urbanistici il limite sarà espresso in termini di Superficie Totale (ST) senza che questo comporti modifiche alla capacità insediativa o al carico urbanistico attualmente previsto.

2) modifiche all'art. 8

Il comma 1 dell'art. 8 nella formulazione vigente stabilisce il raccordo tra il PRG ed il RET regionale approvato con DPGR n. 23/89 per quanto attiene alle definizioni di interventi edilizi, indici e parametri urbanistico-edilizi, aree pertinenti, distanze, parcheggi e requisiti generali degli edifici. Con l'entrata in vigore delle nuove definizioni è necessario modificare questo comma per eliminare i riferimenti ad una disposizione normativa in parte abrogata.

Si inserisce il comma 1bis per introdurre i parametri edilizi di superficie totale (ST) e volume totale in sostituzione dei parametri (SUL) e (V) come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 8/2018. Si aggiornano conseguentemente anche le capacità edificatorie espresse in termini di rapporti tra superficie o volume realizzabile e superficie fondiaria o territoriale. Per i parametri "Altezza" e "Distanza" vengono inserite quelle specificazioni necessarie per non modificare le altezze massime e le distanze minime previste dal PRG le quali erano riferite al previgente metodo di calcolo.

Si inserisce il comma 1 ter per introdurre le specificazioni sulle superfici e volumi aggiuntivi ammessi ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 8/2008. Vengono inoltre specificati gli ulteriori organismi ed elementi

edilizi ammessi in aggiunta agli indici di piano ora espressi in termini di (ST) o volume totale che ai sensi delle previgenti definizioni non rientravano nel calcolo della (SUL) e (V).

Ai commi 2, 2bis, 2ter si sostituisce al parametro (SUL) il parametro (ST).

al comma 6bis viene riparametrato lo standard di parcheggio richiesto negli insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale a seguito dell'introduzione della (ST) al fine di mantenere inalterate le superfici di parcheggio richieste.

3) modifiche all'art. 9

I commi 4 e 4 bis impongono un valore limite della la superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti nel centro storico. Tale parametro viene sostituito con l'equivalente nuovo parametro denominato superficie utile (SU).

4) modifiche all'art. 11

Il comma 9 fornisce indici edificatori utilizzabili in alternativa a quelli indicati nelle specifiche delle varie zone per gli immobili a destinazione produttiva. Tali indici sono espressi in termini di rapporto di copertura massimo o incremento della (SUL) esistente. il "rapporto di copertura" viene sostituito con l'equivalente "indice di copertura" (IC) delle nuove definizioni; l'incremento sulla (SUL) esistente viene invece sostituito con un incremento di (ST) e introducendo gli stessi correttivi utilizzati nei precedenti articoli.

Il comma 10 permette per le aree urbane di recente edificazione di avvalersi degli indici del precedente strumento urbanistico. Nel testo di variante questo articolo rimane immutato ma viene precisato che vanno comunque tenute in conto tutte le precisazioni riportate al comma 1ter dell'art. 8 delle NTA del PRG introdotto dalla presente variante che introduce i correttivi per armonizzare il passaggio dai parametri (SUL) e (V) ai rispettivi nuovi parametri (ST) e volume totale.

5) modifiche all'art. 14

Al comma 2 viene sostituito il (V) con il volume totale per l'incremento di volumi finalizzato alla realizzazione di parcheggi privati nelle zone di completamento.

Viene inoltre inserita una precisazione riferita alla limitazione del numero dei piani per non alterare il limite imposto a seguito del nuovo metodo di conteggio previsto dalle nuove definizioni uniformi rispetto a quanto era precedentemente previsto dal REC.

6) modifiche all'art. 24

Il comma 3 impone la limitazione di un "piano utile" per la realizzazione di nuovi annessi agricoli che viene modificato in "piano fuoriterra" o "seminterrato" al fine di raccordarsi con le nuove definizioni uniformi.

Analogamente al comma 7 nel recupero degli annessi agricoli esistenti i divieti e i limiti espressi in termini di (SUL) vengono espressi in termini di (ST)

7) modifiche all'art. 28

al comma 8 il limite di 100 mq (SUL) per le strutture commerciali direzionali per le quali non è obbligatoria la cessione dei parcheggi di standard viene modificato calcolandolo in termini di (ST).

In riferimento a quanto sopra illustrato si evince pertanto che la variante in oggetto è finalizzata esclusivamente a non modificare le previsioni edificatorie del P.R.G. vigente a seguito dell'introduzione dei nuovi indici e parametri edilizi di cui alla L.R. 8/2018 in sostituzione degli indici di cui all'art. 13 del Regolamento edilizio Comunale e che pertanto comporta la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico del P.R.G. in conformità al D.M. 1444/68.

Urbino 6/11/2018

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Costantino Bernardini



