

TAVOLA



SCALA



## DEFINIZIONI



PROGETTISTA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

SINDACO

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL  
DLGS N. 82/2005 E S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL  
DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

MARZO 2018



GRUPPO DI LAVORO

STUDIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTAZIONE URBANISTICA ARCH. DANIEL MANTOVANI  
COLLABORATORI: ARCH. ANDREA MANTOVANI, ARCH. MATTIA FILIPPINI, ARCH. JUNIOR VALENTINA MANTOVANI, PIAN. TERR. KATIA BRUNELLI

## DEFINIZIONI

### POTENZIALITA' EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria di un lotto e di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Repertorio Normativo. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria relativi alle singole zone rappresentano la massima potenzialità edificatoria del lotto e dell'area. Qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi di zona, nessuno escluso, e le norme sulle distanze.

### SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale e data dall'insieme delle superfici fondiaria, dalle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione della viabilità perimetrale.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto e al netto della viabilità perimetrale alla zona.

### SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è rappresentata dall'area netta edificabile.

Nel caso di interventi edilizi subordinati a piano urbanistico attuativo, essa risulta dalla differenza tra l'area territoriale e l'area per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

### INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

L'indice di edificabilità fondiaria risulta dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

### RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e l'area del lotto su cui insiste l'edificio.

### SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte del perimetro del fabbricato corrispondente alla massima superficie, comprensiva di porticati e simili, con esclusione solo di gronde, balconi aperti e pensiline.

### VOLUME

È il volume del solido emergente (comprensivo di eventuali rilevati o intercapedini) dal piano di campagna naturale circostante l'edificio prima della sistemazione del lotto o, se maggiore, dal piano di campagna di progetto, ad eccezione dei seguenti elementi:

- delle logge rientranti aperte su di un lato fino a mt. 1,50 e delle logge aperte su più lati;
- dei portici o gallerie di uso pubblico e privato;

- locali non abitabili ricavati tra l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80;
- dei volumi tecnici (vani di scala e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini ecc.), così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2474/73.

Il volume del solido emergente è da determinarsi attraverso il calcolo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, calcolato come sommatoria delle superfici dei lati a vista della costruzione diviso per il perimetro dello spiccato della costruzione ( $\sum$  superfici fronti fuori terra / perimetro dello spiccato = altezza media ponderale). L'altezza media ponderale moltiplicata per la superficie in pianta dell'edificio determina il volume del solido emergente (superficie dello spiccato della costruzione x altezza media ponderale = volume ponderato).

## **ALTEZZA**

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali, o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato alla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

## **DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà. Le distanze dai confini possono essere inferiori al minimo di norma qualora, con apposita stipula di convenzione tra confinanti, debitamente trascritta nei registri Immobiliari, si determini una servitù di inedificabilità al fine di rispettare sempre la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme di attuazione.

Le distanze tra fabbricati e corpi di fabbrica di uno stesso edificio è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.

I muri di contenimento in sopraelevazione dei dislivelli di origine artificiale dovranno mantenere una distanza dal confine pari all'altezza del muro con un minimo di ml 1,50. l'altezza dei muri dovrà essere inferiore a ml 3,00. I muri di contenimento aventi altezza superiore o uguale a ml 3,00 sono da considerarsi costruzione pertanto devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.

## **DISTANZE DALLE STRADE: LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE**

Le distanze dei fabbricati o dei corpi di fabbrica dal ciglio stradale e la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

Le larghezze delle strade sono quelle risultanti dalle tavole di P.I. Per la nuova viabilità, prevista nell'ambito di Piani attuativi, le larghezze non dovranno essere inferiori a ml. 10.00, compresi i marciapiedi per le strade veicolari e a ml. 3.00 per quelli pedonali, va fatta salva la legislazione vigente in materia. La larghezza di ogni corrente di traffico veicolare non potrà essere inferiore a m. 3.50.

I marciapiedi, che non dovranno avere larghezza inferiore a m. 1.50, dovranno essere realizzati con interruzione della cordona in corrispondenza degli attraversamenti stradali.

Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche.

Non sono ammesse strade a fondo cieco se non dotate di una piazzola terminale circoscritta ad una circonferenza di raggio minimo di m. 8.00.

Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la

distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale a quella prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea.

### **DISTANZA TRA PARETI DI EDIFICI DIVERSI**

La distanza fra pareti (di cui almeno una finestrata) di diversi edifici o di diversi corpi di fabbrica di un medesimo edificio non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra o nelle specifiche norme di zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra fabbricati, qualora siano interposte strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 7,50 per lato.

Va fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art. 9.

### **INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI**

Le strade esistenti all'atto della formazione del Piano siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso, salvo indicazioni in tal senso da parte dello strumento stesso o di uno strumento urbanistico attuativo.

### **INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI**

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione di tutte le alberature ad alta fusto esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso risultasse inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco, acquisiti i pareri degli organi competenti.

### **SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI - MEZZI AUTONOMI DI PERNOTTAMENTO**

Tutte le sovrastrutture, ad eccezione dei torrioni, delle canne fumarie e di eventuali elementi decorativi concorrono alla definizione dei parametri urbanistici alla medesima stregua dei locali abilitati; essi devono contribuire all'armonia complessiva dell'opera progettata.

Costruzioni accessorie (garage o altro) sono ammessi al di fuori del perimetro dell'edificio principale per una superficie massima di 18 mq. solo se previste nell'ambito del Piano attuativo che ne definisca le caratteristiche tipologiche e costruttive, assicuri la loro funzionalità a più edifici, ne garantisca una facile accessibilità e ne dimostri la compatibilità con il decoro complessivo dell'insediamento.

In tutto il territorio comunale e ad esclusione della zona "D3c" è vietato l'insediamento di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento.

È consentito nel tessuto urbano nelle aree di pertinenza degli edifici la costruzione di manufatti in legno (uno per ogni unità immobiliare o area condominiale), privi di qualsiasi fondazione stabile ad uso deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini, fino ad una superficie lorda di mq. 6,00 e di altezza in gronda non superiore a m. 2,10 collocati a distanza dai confini non inferiore a mt. 1,50.

### **TENDE SOLARI**

È consentita l'installazione delle tende solari sui fabbricati quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato.

Le stesse devono essere di aspetto compatibile con l'estetica dell'edificio e dei luoghi e, qualora installate sulle facciate di edifici composti da più unità immobiliari, coordinate per forme e colori.

### **PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI**

È consentita l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici purché del tipo integrato nella copertura. È vietata a tutela del prevalente interesse paesaggistico del territorio l'installazione di pannelli solari

termici e fotovoltaici nei fabbricati di interesse storico-architettonico o storico testimoniale, compresa l'edilizia tradizionale rurale o quella nei centri storici.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

È consentita l'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio degli edifici, quali condizionatori, impianti di climatizzazione, caldaie, purché effettuata preferibilmente sui prospetti secondari, in posizione comunque non visibile dallo spazio pubblico e purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino gli immobili di interesse storico-architettonico o storico testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.

### **RECINZIONI**

Le eventuali recinzioni e divisioni tra lotti diversi e su strada devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi, l'altezza della muratura non può superare in alcun punto ml. 0,50 fuori dal piano di campagna, quella della eventuale sovrastante struttura metallica ml. 1,00.

Altezze superiori a ml. 1,50 potranno essere concesse solamente nelle zone produttive o in caso di particolare documentata necessità.

E' facoltà del Sindaco impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti o su una medesima strada o spazio pubblico siano tra loro coordinate quanto ad altezza e materiali costruttivi.

Di norma i Piani attuativi definiranno le modalità esecutive delle recinzioni, alle quali i singoli progetti dovranno attenersi.

### **AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiori ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per edifici con destinazione d'uso comportante un notevole afflusso di pubblico deve essere prevista la formazione di adeguate aree coperte o scoperte di parcheggio.

Tutti i parcheggi di cui al presente articolo devono insistere su area privata, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni sugli spazi pubblici, va fatta salva la legislazione vigente in materia.

### **ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO**

Le attrezzature sportive di uso privato, che non comportino edificazione di volume, quali: piscine all'aperto, campi da tennis, campi da bocce, ecc., sono di norma ammesse nelle zone residenziali (esistenti e di espansione) e nelle zone D3 a / b / c.

Esse dovranno essere localizzate nelle zone più protette dalle vedute degli spazi pubblici ed in cui si rendono necessarie modeste o nulle opere che alterino l'assetto originario del terreno.

Le vasche natatorie, in particolare, dovranno avere forma non rigida e quanto più possibile aderente alla morfologia del sito.

### **INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO NEL TERRITORIO COMUNALE**

Allo scopo di favorire e regolamentare l'uso "turistico" del territorio comunale nel suo insieme sono ammissibili, in tutte le zone, ad esclusione delle zone "A" e delle fasce di rispetto, interventi anche costruttivi, di piccola entità, di supporto e di servizio all'uso ricreativo del territorio.

Tali interventi sono:

- chiostrini per il ristoro;
- piazzole attrezzate per la sosta e il belvedere;
- piccole aree per il noleggio e custodia cicli ed altro;
- attrezzature di percorso per attività sportive, equitazione, ecc.;
- punti di aggregazione e strutture di servizio per il pic-nic, ecc..

La programmazione e la realizzazione di tali strutture è di competenza dell'Amministrazione Comunale o di Enti a ciò preposti.

E' ammesso l'intervento su iniziativa di privati, previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.