BUSTA N. 1

IL CANIDATO FORMULI UNA DETTAGLIATA RELAZIONE TECNICO/ISTRUTTORIA DELL'INTERVENTO E PREDISPONGA LO SCHEMA DI PROVVEDIMENTO RELATIVO ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA CON SPOSTAMENTO DEL SUO SEDIME ALL'ESTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Art. 45 Edificabilità zone agricole

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.
Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima = 7,50 m;
- distanza dai confini = 5,00 m;
- distanza dalle strade = 20,00 m fatte salve maggiori distanze derivanti da norme particolari;
- distanza tra fabbricati = 10,00 m;

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.
Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.
E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:
Annessi rustici:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza tra fabbricati = 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;

Allevamenti aziendali:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 15,00 ml.
- distanza da edifici residenziali di terzi = 30,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica no adibito né a residenza né a ricovero animali

Art. 7 Distanze e distacchi

Distacco tra fabbricati (Df)

Per distacco tra fabbricati si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di edifici antistanti, senza tenere conto di rientranze nelle pareti inferiori a ml 1,50.

Il distacco tra edifici è misurato in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte in modo che ogni fronte rispetti la misura minima prescritta.

Non sono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Per le diverse zone, fatti salvi minori distacchi per gruppi di edifici che siano oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano, sono stabiliti i seguenti distacchi:

Tessuto storico

I distacchi tra gli edifici, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione i distacchi non possono essere inferiori a quelli previsti dall'art. 873 del codice civile.

Altre zone

È prescritto il distacco minimo pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, mai comunque inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml 5,00.

Distanza da confini di proprietà (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato e il confine stesso.

Salve specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni fuori terra la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

La distanza dai confini, con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previa costituzione di servitù registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanze dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per distanza dalla strada s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato, compresi gli eventuali interrati, ed il confine stradale.

Per le diverse zone le distanze minime degli edifici dalla strada sono così determinate:

Zona A

valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal Piano;

Zone B e C

ml 5,00 per strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di tipo E ed F di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00.

ml 10,00 per strade di tipo E ed F di larghezza superiore a ml 15,00.

Zone D

ml 10,00.

Zone E

Fuori dal centro abitato valgono le distanze stabilite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

ml 60,00 per strade di tipo A;

ml 30,00 per strade di tipo C;

ml 20,00 per strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dentro il centro abitato

ml 20,00 per strade di tipo E ed F ad eccezione delle strade vicinali

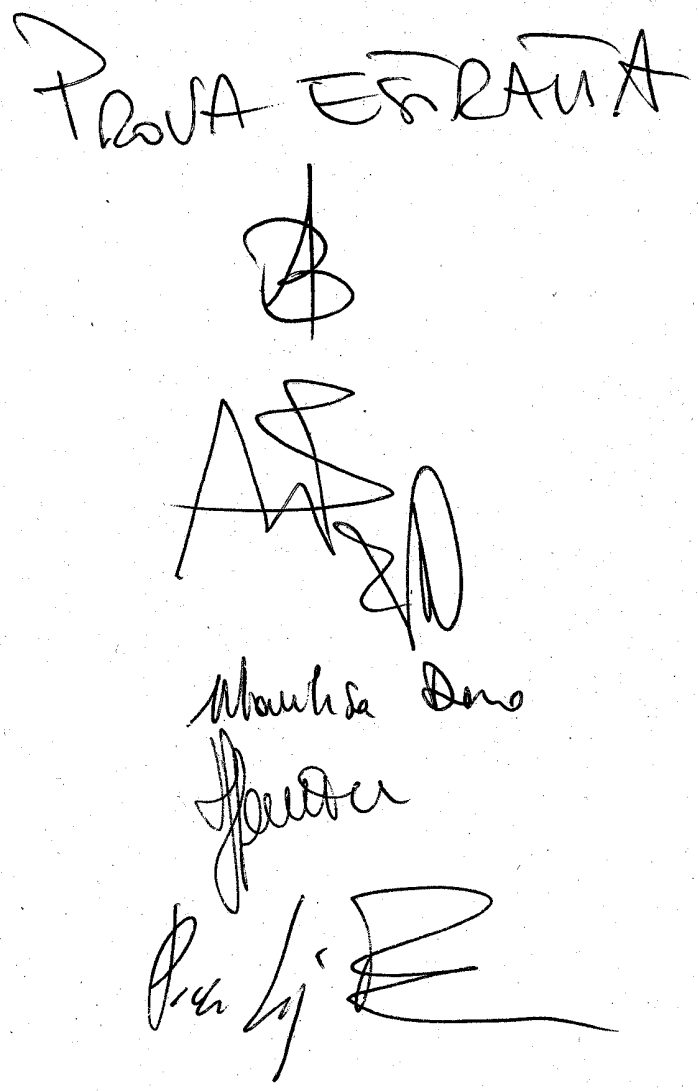
ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dove esistono marciapiedi o piste ciclabili costruite su proprietà private ma assoggettate a servitù di pubblico transito le distanze dei fabbricati dalla strada vanno misurate dal limite della proprietà pubblica.

Le distanze minime degli edifici dalle strade di cui ai commi precedenti vanno rispettate quando non siano specificati nel Piano, con apposita grafia, i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori.

BUSTA N. 2

IL CANIDATO FORMULI UNA DETTAGLIATA RELAZIONE TECNICO/ISTRUTTORIA DELL'INTERVENTO E PREDISPONGA LO SCHEMA DI PROVVEDIMENTO RELATIVO ALL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO PRODUTIVO AI SENSI DELL' ART. 6 LEGGE REGIONALE 14/2019 RICADENTE IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO



Art. 19

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.
Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee.

Zone prevalentemente destinate ad attività economiche
Nei tessuti produttivi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 600 (ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di 500 mq.;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali legate alla produzione effettuata dall'azienda.
- attività commerciali inerenti o affini a quanto prodotto dall'azienda per una superficie utile non superiore al 25% della superficie utile totale;
- Attività commerciale a grande fabbisogno di superficie
- attività direzionali e servizi odi servizio (asilo nido, mensa);
- attività legate la tempo libero (palestra, locali di ritrovo)
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e commerciali;
- autorimesse;
- casa del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 600 (ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato commerciale stesso) per ogni unità commerciale avente superficie coperta minima di 1000 mq.;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Art. 25 Tessuto produttivo

Destinazione d'uso
Valgono le norme previste dall'art. 19
Parametri urbanistici
Superficie coperta massima 60% del lotto
Altezza massima m. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici
Per le attività produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% in deroga a quanto già previsto dallo strumento urbanistico con finalità di riorganizzazione delle attività già in essere.
Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT, nei cai in cui il PI ridefinisce il perimetro della urbanizzazione consolidata, comunque nel limite massimo del 10% del perimetro dell'area interessata, l'ampliamento potrà essere utilizzato solo per adeguamento degli spazi scoperti di pertinenza.

Art. 7 Distanze e distacchi

Distacco tra fabbricati (Df)

Per distacco tra fabbricati si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di edifici antistanti, senza tenere conto di rientranze nelle pareti inferiori a ml 1,50.

Il distacco tra edifici è misurato in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte in modo che ogni fronte rispetti la misura minima prescritta.

Non sono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Per le diverse zone, fatti salvi minori distacchi per gruppi di edifici che siano oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano, sono stabiliti i seguenti distacchi:

Tessuto storico

I distacchi tra gli edifici, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione i distacchi non possono essere inferiori a quelli previsti dall'art. 873 del codice civile.

Altre zone

È prescritto il distacco minimo pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, mai comunque inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml 5,00.

Distanza da confini di proprietà (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato e il confine stesso.

Salve specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni fuori terra la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

La distanza dai confini, con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previa costituzione di servitù registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanze dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per distanza dalla strada s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato, compresi gli eventuali interrati, ed il confine stradale.

Per le diverse zone le distanze minime degli edifici dalla strada sono così determinate:

Zona A

valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal Piano;

Zone B e C

ml 5,00 per strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di tipo E ed F di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00.

ml 10,00 per strade di tipo E ed F di larghezza superiore a ml 15,00.

Zone D

ml 10,00.

Zone E

Fuori dal centro abitato valgono le distanze stabilite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

ml 60,00 per strade di tipo A;

ml 30,00 per strade di tipo C;

ml 20,00 per strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dentro il centro abitato

ml 20,00 per strade di tipo E ed F ad eccezione delle strade vicinali

ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dove esistono marciapiedi o piste ciclabili costruite su proprietà private ma assoggettate a servitù di pubblico transito le distanze dei fabbricati dalla strada vanno misurate dal limite della proprietà pubblica.

Le distanze minime degli edifici dalle strade di cui ai commi precedenti vanno rispettate quando non siano specificati nel Piano, con apposita grafia, i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori.

BUSTA N. 3

IL CANIDATO FORMULI UNA DETTAGLIATA RELAZIONE TECNICO/ISTRUTTORIA DELL'INTERVENTO E PREDISPONGA LO SCHEMA DI PROVVEDIMENTO RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN EDIFICIO IN ZONA RESIDENZIALE POSIZIONATO A DISTANZA INFERIORE A 10 METRI DA PARETE FINESTRATA DI ALTRO EDIFICIO

Art. 19 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.
Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee.

Zone prevalentemente residenziali

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Per in nuovi laboratori artigianali di carattere produttivo e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo compreso l'esistente non deve superare i mc. 1.000, la superficie netta di pavimento, compresa l'esistente, non deve essere maggiore di mq. 250 con altezza massima di 3,50 ml.
Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.
Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri di 1^ e 2^ classe diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 22 Tessuto residenziale omogeneo

Destinazioni d'uso
Valgono le norme previste dall'art. 19
Tipologie d'intervento
In queste zone il PI si attua per IED, fatti salvi i casi in cui nelle tavole di PI sia indicato il perimetro di uno strumento attuativo.
Parametri urbanistici
In queste zone è previsto il mantenimento dei volumi, delle altezze e delle superfici coperte esistenti fatta salva la possibilità di un ampliamento di mc 30 per esigenze igienico-sanitarie e la trasposizione della capacità edificatoria mediante regolare atto notarile fra lotti adiacenti.
E' ammesso l'adeguamento ai seguenti parametri:
- Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc/mq.
- Altezza massima 3 piani.

solo a seguito di applicazione dei criteri di premialità di cui all'art. 7
Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr.11/04, accordo pubblico-privato.

Art. 7 Distanze e distacchi

Distacco tra fabbricati (Df)

Per distacco tra fabbricati si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di edifici antistanti, senza tenere conto di rientranze nelle pareti inferiori a ml 1,50.

Il distacco tra edifici è misurato in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte in modo che ogni fronte rispetti la misura minima prescritta.

Non sono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Per le diverse zone, fatti salvi minori distacchi per gruppi di edifici che siano oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano, sono stabiliti i seguenti distacchi:

Tessuto storico

I distacchi tra gli edifici, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione i distacchi non possono essere inferiori a quelli previsti dall'art. 873 del codice civile.

Altre zone

È prescritto il distacco minimo pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, mai comunque inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml 5,00.

Distanza da confini di proprietà (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato e il confine stesso.

Salve specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni fuori terra la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

La distanza dai confini, con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previa costituzione di servitù registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanze dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per distanza dalla strada s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato, compresi gli eventuali interrati, ed il confine stradale.

Per le diverse zone le distanze minime degli edifici dalla strada sono così determinate:

Zona A

valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal Piano;

Zone B e C

ml 5,00 per strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di tipo E ed F di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00.

ml 10,00 per strade di tipo E ed F di larghezza superiore a ml 15,00.

Zone D

ml 10,00.

Zone E

Fuori dal centro abitato valgono le distanze stabilite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

ml 60,00 per strade di tipo A;

ml 30,00 per strade di tipo C;

ml 20,00 per strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dentro il centro abitato

ml 20,00 per strade di tipo E ed F ad eccezione delle strade vicinali

ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dove esistono marciapiedi o piste ciclabili costruite su proprietà private ma assoggettate a servitù di pubblico transito le distanze dei fabbricati dalla strada vanno misurate dal limite della proprietà pubblica.

Le distanze minime degli edifici dalle strade di cui ai commi precedenti vanno rispettate quando non siano specificati nel Piano, con apposita grafia, i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori.