

GUIDA ALLA LETTURA DEL PO ADOTTATO

SCHEDA 1

DISPOSIZIONI STATUTARIE DT02A

Art 13 - Direttive tecniche per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art 18 della disciplina urbanistica: le disposizioni contenute in questo articolo si applicano agli edifici di classe 1,2,3 e 4. Relativamente alla realizzazione del rivestimento isolante del tipo a “cappotto” si chiarisce che l'articolo in questione non ammette questo tipo di intervento **qualora comprometta** caratteri architettonici e decorativi dei prospetti degli edifici classificati di valore.

Art 15.5.2 comma 2 – Produzione di energia da fonti rinnovabili: le disposizioni si applicano su edifici ricadenti in zona A1, A2 e zona a vincolo paesaggistico.

DISCIPLINA DI PIANO DT02B

Definizioni e generali

VERIFICA DELL'IF: Nei casi in cui la nuova edificazione e l'ampliamento siano subordinati alla verifica degli indici di cui all'art 26, si chiarisce quanto segue:

1) La consistenza fondiaria del lotto per l'applicazione dell'IF è quella risultante al momento della presentazione dell'istanza (pdc) o del titolo (scia) a meno che tale consistenza non derivi da atti di trasferimento, comportanti o meno frazionamento, successivi all'adozione del PO. In questo caso si potrà usare la potenzialità edificatoria della porzione di nuovo acquisto soltanto se la stessa non è già stata utilizzata in interventi edilizi autorizzati dopo la data di adozione del PO.

2) il termine “fabbricato” si considera nella lettura congiunta delle due definizioni contenute nel regolamento edilizio: “edificio/fabbricato” e “organismo edilizio”. Pertanto con il termine “fabbricato” si intende l'unità immobiliare, l'edificio, il complesso edilizio.

3) per il calcolo della SE max in applicazione degli indici dell'art 26, si fa riferimento al “lotto di proprietà” nella consistenza fondiaria di cui al punto 1.

4) Nelle zone A2 per “area di pertinenza dei fabbricati” si intende il “lotto di proprietà”

ALLOGGIO: il termine alloggio è utilizzato per indicare l'unità immobiliare, salvo i casi in cui sia riferito alla casa di guardianaggio.

SERRE SOLARI: sono escluse dal computo della SE, purchè verifichino quanto previsto dagli artt. 217 e seg della LR 65/2014

Articolato

Art 2 comma 8 – Riferimenti legislativi e normativi

Il P.O., una volta approvato, sostituisce il Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n° 31 del 14/07/2014, salvo le Varianti al RU approvate ed ancora in vigore, e, nello specifico: (...)

La norma in questione è relativa al mantenimento dell'efficacia delle varianti elencate dall'articolo per la durata di 5 anni dalla data di vigenza della variante medesima. Perciò, a titolo esemplificativo, la classificazione di valore degli edifici contenuta nella Variante n4 al RU prevale sulla classificazione prevista dal PO per i 5 anni successivi al 26.06.2019

Art 10 c 3 – La perequazione urbanistica

Alle aree pubbliche, in particolare infrastrutture esistenti, presenti nell'Ambito di trasformazione non viene applicato l'indice di edificabilità IT (...). Il comma in questione precisa che nel caso di viabilità pubblica esistente interna ad un ambito di trasformazione o recupero, tale viabilità non matura diritti edificatori.

Art 16. 3 – Distanza delle costruzioni dalle strade

Relativamente alla distanza delle costruzioni dalle strade, si ricorda che ai sensi del comma 5 dell'art 16 (ultima riga) il PO prevede che nelle fasce di rispetto di proprietà privata *sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.*

I volumi tecnici devono rispettare la distanza prevista, salvo i casi in cui siano posti in aderenza all'edificio con sporgenza massima pari a 1,50 ml.

Art 17.5 comma 2 – Addizione volumetrica (A.V.)

Il frazionamento degli alloggi/unità immobiliare non è ammesso nei casi di ampliamento “una tantum”, salvo i casi in cui la superficie lo consenta antecedentemente alla data di adozione del PO.

Art 17.6 comma 6 – Sostituzione edilizia

Portici o porticati a servizio di unità residenziali non vengono computati ai fini del calcolo della S.E. a condizione che la sommatoria delle relative S.E. non superi il 20% della S.E. totale (esistente e di progetto) (...).

A seguito della lettura congiunta dell'art 17.5 comma 6 e del presente, si riscontra un errore materiale: “delle relative SE” leggasi “delle relative SC”.

Art 17.10 - Interventi pertinenziali (I.P.)

Il concetto di “plurifamiliare” espresso al comma 2 è da intendersi inerente i fabbricati in linea (palazzi)

Art 18.5 – Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi – classe di valore 5

Per gli edifici classificati in classe 5, gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa e addizione volumetrica possono essere eseguiti contestualmente dando quindi luogo ad un intervento di sostituzione edilizia.

Art 20 – Incentivi energetici

Trattandosi di palese refuso, nei termini delle normative vigenti in materia si ritiene di leggere gli incentivi di SE nel seguente modo:

- 10% S. E. per gli edifici in classe energetica A3, A4
- 8% S. E. per gli edifici in classe energetica A1, A2

Art 23.3.3 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola

Gli edifici con destinazione d’uso residenziale in zona agricola si distinguono in due categorie: quelli riconducibili al comma a) e quelli riconducibili al comma b).

Nel comma a) sono ricompresi gli edifici con classe di valore 3, 4, e 5 che possono ampliare, con i limiti delle rispettive classi, fino a 130 mq di SE se inferiori e fino a 150 mq di SE, se superiori a 130 mq.

Nel comma b) sono ricompresi tutti gli edifici privi di valore (recenti, non numerati nell’Atlante del patrimonio storico) che possono ampliare fino a 130 mq di SE. Gli edifici con SE > di 130 mq, possono fare un ampliamento pari al 20% della SE esistente (senza limiti).

Art 25.5 comma 6 – B: parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette ad intervento diretto

Trattandosi di palese refuso: in luogo di “approvazione” leggasi “adozione”.