

INDICE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capitolo I Classificazione generale del territorio

art. 01) Classificazione generale del territorio (ex art 20, comma 3°, LUR)	pag.	01
art 01.1) Classi principali e sottoclassi	pag.	03
art. 02) Sottoclassi	pag.	04
art. 03) Denominazione di zone come sottoclassi	pag.	06
art. 04) Articolazione del Regolamento Urbanistico (RU)	pag.	08
art. 05) Definizioni	pag.	08
art. 05.1) <i>Superficie territoriale S(T)</i>	pag.	09
art. 05.2) <i>Superficie fondiaria privata Sfp</i>	pag.	09
art. 05.3) <i>Superficie catastale Sca</i>	pag.	09
art. 05.4) <i>Superficie coperta Sc</i>	pag.	09
art. 05.5) <i>Volume convenzionale Vco</i>	pag.	09
art. 05.6) <i>Volume effettivo Vef</i>	pag.	09
art. 05.7) <i>Numero di piani Np</i>	pag.	09
art. 05.8) <i>Altezza del fronte dell'edificio Hf</i>	pag.	09
art. 05.9) <i>Altezza totale Ht</i>	pag.	10
art. 05.10) <i>Parte riservata al privato PRP</i>	pag.	10
art. 05.11) <i>Parte riservata al comune PRC</i>	pag.	10
art. 05.12) <i>Quantità di edificazione spettante al privato, o al terreno Qep</i>	pag.	10
art. 05.13) <i>Quantità di edificazione spettante al comune Qec</i>	pag.	10

Capitolo II La perequazione

art 01) La perequazione dei diritti (ex art 54 LUR)	pag.	11
art 02) Le regole della perequazione urbanistica	pag.	12
art. 03) Indice convenzionale di edificabilità – ICE-	pag.	14
art 04) Imposta comunale sugli immobili (ICI) e fiscalità urbanistica	pag.	15

art 05) Quantità di edificazione spettante al terreno (o al proprietario)	pag.	17
art. 06) Correzione della Qep	pag.	18
art. 07) Calcolo della Qep in base alla superficie catastale (Sca) reale	pag.	19
art. 08) Il trasferimento dei diritti edificatori	pag.	20
A) Zone di conservazione edilizia	pag.	24
B) Zone di conservazione urbanistica	pag.	24
C) Zone di trasformazione urbanistica	pag.	25
art. 09) La perequazione tipologica	pag.	26
art.09.1) <i>Criterio della conservazione integrale</i>	pag.	27
art.09.2) <i>Criterio dell'adeguamento tipologico</i>	pag.	27
art.09.3) <i>Criterio della distinzione tipologica</i>	pag.	29
Capitolo III Unità di misura		
art. 01) La superficie catastale	pag.	30
art. 02) Unità immobiliari ordinarie	pag.	33
art. 03) Unità immobiliari speciali	pag.	33
art. 04) Coerenza dei parametri	pag.	33
art. 05) Conversione della Qep in altre grandezze	pag.	35
Capitolo IV Regole di procedura e regole tecniche		
art. 01) Regole di procedura	pag.	37
art. 01.1) Procedure per gli interventi in forma concertata nelle zone di trasformazione intensiva	pag.	37
art. 01.1.1) Schede di zona	pag.	37
art. 01.1.1.a) <i>Convenzione tra comune e privati di primo tipo (Tipo A)</i>	pag.	39
art. 01.1.1.b) <i>Convenzione tra comune e privati di secondo tipo (Tipo B)</i>	pag.	40
art. 01.2) Procedure per l'attuazione degli interventi nelle zone di trasformazione estensiva nei tessuti correnti	pag.	41
art. 01.2.1) Procedure per l'attuazione degli interventi in zone agricole	pag.	41
Capitolo V Regole tecniche		
art. 01) Premessa	pag.	42

art. 01.1) Oggetti di trasformazione (A)	pag.	42
art. 01.1.1) Le costruzioni	pag.	42
art. 01.1.1.a) Gli edifici (o fabbricati)	pag.	43
art. 01.1.1.b) Le strutture tecnologiche	pag.	45
art. 01.1.1.c) Le opere a terra	pag.	46
art. 01.1.1.d) Le recinzioni	pag.	46
art. 01.1.1.e) Opere di arredo urbano	pag.	46
art. 01.1.1.f) Le strutture precarie e di servizio	pag.	47
art. 01.1.2) Le modellazioni del terreno	pag.	47
art. 01.1.2.a) Sterri, riporti e colmate	pag.	48
art.01.1.2.b) Le cave	pag.	48
art. 01.1.2.c) Gli scavi archeologici	pag.	49
art. 01.1.2.d) Le sistemazioni agrarie	pag.	49
art. 01.1.3) La vegetazione	pag.	49
art. 01.1.4) Deposito al suolo di materiali e di merci	pag.	49
art. 01.1.5) La struttura fondiaria	pag.	50
art. 01.2) Caratteri tipologici degli spazi pubblici (B)	pag.	50
art. 02) Disciplina degli standard urbanistici (C)	pag.	51
art. 02.1) Standard pubblici per le zone soggette a trasformazione intensiva	pag.	52
art. 02.2) Standard pubblici per le zone di conservazione urbanistica	pag.	52
art. 03) Disciplina particolareggiata per le zone di conservazione urbanistica.	pag.	54
art. 04) Comparti ATOE nel tessuto di base residenziale.	pag.	56
art. 04.1) Disciplina delle zone F1	pag.	59
art. 05) Definizioni	pag.	60
art 05.1.1) <i>Edificio</i>	pag.	60
art. 05.1.2) <i>Organismo edilizio</i>	pag.	60
art. 05.1.3) <i>Edifici schedati</i>	pag.	61
art. 05.1.4) <i>Unità edilizie (UE)</i>	pag.	61
art. 05.1.5) <i>Differenza Sca</i>	pag.	61

art. 05.1.6)	Superficie catastale disponibile (SCAD)	pag.	61
art. 05.1.7)	Superficie coperta ultimo piano (SCUP) e superficie catastale ultimo piano (SCAUP)	pag.	61
art. 05.1.8)	Superficie catastale demolita (SCADE) e superficie utile lorda di eventuali demolizioni (SULDE)	pag.	62
art. 05.1.9)	Superficie catastale dell'area ceduta (SCAAC) e superficie utile lorda di eventuali aree cedute (SULAC)	pag.	62
art. 05.1.10)	Superficie catastale dell'area scoperta (SCAAS)	pag.	62
art. 05.1.11)	Superficie catastale degli interventi sempre ammessi (SCAISA) e superficie utile lorda di interventi sempre ammessi (SULSA)	pag.	63
art. 05.1.12)	Numero di piani dei nuovi edifici (Npn)	pag.	63
art. 06)	Categorie tipologiche	pag.	63
art. 07)	Requisiti tipologici e parametri degli edifici e degli organismi residenziali, sia interni all'ATOE e sia interni alle aree di trasformazione urbanistica	pag.	64
art. 07.1)	Requisiti della tipologia " s "(casa singola)	pag.	65
art. 07.2)	Requisiti della tipologia " v "(villa)	pag.	68
art. 07.3)	Requisiti della tipologia " p "(condominio con non più di sei alloggi)	pag.	71
art. 07.4)	Requisiti della tipologia " co "(condominio con oltre sei alloggi)	pag.	74
art. 07.5)	Requisiti della tipologia " mac "	pag.	77
art. 07.6)	Requisiti della tipologia " coter "	pag.	79
art 07.6.1)	Sistema dei valori esistenti nel territorio (Usi produttivi - Commercio al dettaglio)	pag.	80
art. 07.7)	Attività al dettaglio aggregate in piccoli fronti commerciali	pag.	82
art. 07.8)	Attività al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza di2 complessi di vicinato	pag.	82

Capitolo VI	Interventi ammessi nei comparti Adt e Soe – Definizioni e caratteristiche	
art. 01)	Premessa	pag. 83
art. 01.1)	Variazioni delle destinazioni d'uso	
	Comparti Adt (<i>Edifici schedati; Tipologia " p ". Edifici non schedati; Edifici schedati; Tipologia " co "; Tipologia " mac "</i>)	pag. 83
	Comparti Soe	pag. 84
art. 01.2)	Restauro e risanamento conservativo	pag. 85
art. 01.3)	Ristrutturazione interna (Rint)	pag. 86
art. 01.4)	Ristrutturazione esterna (Rest)	pag. 87
art. 01.5)	Prescrizioni particolari per il centro storico	pag. 87
Capitolo VII	Adeguamenti	
art. 01)	Premessa	pag. 90
art. 02)	Sopraelevazione	pag. 90
art. 02.1)	Sopraelevazione di un intero piano (SEIP)	pag. 91
art. 02.2)	Sopraelevazione parziale (SEP)	pag. 91
art. 02.3)	Sopraelevazione del tipo a mansarda (MANS)	pag. 992
art. 02.4)	Adeguamento dei lastrici solari (LS)	pag. 93
art. 02.5)	Adeguamento dei sottotetti (ADSO)	pag. 93
art. 02.6)	Adeguamento per aggiunta laterale (ALA)	pag. 94
art. 02.7)	Adeguamento dei balconi (ABA)	pag. 94
Capitolo VIII	Costruzione ex nov6	
art. 01)	Generalità	pag. 96
art. 01.1)	Costruzione ex novo su area libera	pag. 97
art. 01.2)	Costruzione ex novo previa demolizione di fabbricato esistente	pag. 98
art. 01.3)	Costruzione ex novo nei comparti "Adt " " mac "	pag. 99
art. 01.4)	Costruzione ex novo nei comparti Soe	pag. 99
art. 02)	Costruzioni accessorie	pag. 99
art. 03)	Prescrizioni per gli interventi nei comparti Adt	pag. 100
art. 03.1)	Prescrizioni per gli interventi nei comparti Soe	pag. 100

art. 04) Immobili isolati esterni all'ATUC	pag.	101
Capitolo IX Disposizioni e parametri validi per tutti gli interventi di cui all'art. 01.2) del Cap. IV		
art. 01) Distanza delle pareti finestrate da edifici		
A) <i>Per le sopraelevazioni</i>	pag.	102
B) <i>Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti</i>	pag.	102
C) <i>Distanze delle pareti finestrate e non finestrate dai confini di proprietà di lotti edificati</i>	pag.	103
art. 01.1) Distanza delle pareti finestrate e non dai confini di lotti non edificati	pag.	104
A) <i>Per le sopraelevazioni</i>	pag.	104
B) <i>Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale</i>	pag.	104
C) <i>Distanza dalle strade</i>	pag.	105
D) <i>Visuale libera</i>	pag.	106
art. 01.2) Soglia acustica	pag.	106
art. 01.3) <i>Corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di cui alla legge 22/02/2001 n° 36 (Minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici)</i>	pag.	107
art. 02) Monetizzazione degli standard urbanistici pubblici nelle zone di conservazione	pag.	107
art. 02.1) Soglia di monetizzazione	pag.	108
art.02.2) Monetizzazione degli standard relativi alle attività commerciali al dettaglio	pag.	108
art. 02.2.1) <i>Casi in cui è ammessa la monetizzazione</i>	pag.	108
art. 02.2.2) <i>Casi in cui non è ammessa la monetizzazione</i>	pag.	108
art. 03) Usi ammessi nelle zone B e D nei diversi Settori Urbani	pag.	109
Categorie prevalenti	pag.	110
art .04) Settori urbani	pag.	112
art. 05) Riepilogo delle destinazioni d'uso	pag.	114
art. 06) Ambiti da riqualificare	pag.	118
art. 07) Riepilogo degli standard	pag.	119
art. 07.1) Standard funzionali urbani, o di qualità urbana, e parcheggi	pag.	120
art. 07.2) Standard ambientali, o di qualità ecologico-ambientale	pag.	122

art. 07.3)	Direttive ed indirizzi per il POT	pag.	123
Capitolo X Disciplina particolareggiata per le aree agricole			
art. 01)	Premessa	pag.	126
art. 02)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	128
art 02.1)	Definizioni di riferimento	pag.	128
art. 02.1.1a)	Sito rurale (Categorie: 1,2,3,4,5)	pag.	128
art. 02.1.1b)	Soggetti attuatori	pag.	129
art. 02.1.1c)	Azienda agricola	pag.	130
art. 02.1.1d)	Allevamento zootecnico	pag.	131
art. 01.1.1e)	Serre aziendali	pag.	131
art. 03)	Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile (Categorie 1-2-3) funzionali all'attività agricola	pag.	131
art. 03.1)	Tipologie	pag.	131
art. 03.2)	<i>Usi compatibili</i>	pag.	132
art. 03.3)	<i>Interventi ammessi</i>	pag.	133
art. 04)	Corti di valore storico- testimoniale riconoscibili (Categorie: 1; 2; 3) non più funzionali all'attività agricola	pag.	133
art. 04.1)	<i>Usi ammessi</i>	pag.	133
art. 05)	Corti della categoria 4 funzionali all'attività agricola	pag.	134
art. 05.1)	<i>Interventi ammessi</i>	pag.	134
art. 05.2)	<i>Parametri per le nuove costruzioni</i>	pag.	135
art. 06)	Edifici della categoria 5 funzionali all'attività agricola	pag.	135
art.06.1)	<i>Interventi ammessi</i>	pag.	136
art. 06.2)	<i>Modalità di attuazione</i>	pag.	136
art. 07)	Corti ed edifici delle categorie 4 e 5 non più funzionali all'attività agricola	pag.	136
art 07.1)	Interventi ammessi	pag.	137
art. 08)	Serre aziendali	pag.	137
art. 09)	Nuclei storici rurali	pag.	138

art 09.1)	Usi ammessi nei nuclei storici rurali	pag.	140
art. 10)	Disciplina per le aree coperte da bosco e/o attraversate da fiume e per le aree contermini al lago di Tarsia	pag.	140
art 10.1)	Ambiti boscati	pag.	141
art.10.2)	Ambito agricolo	pag.	142
art. 10.3)	Prescrizioni di carattere generale nelle aree forestali	pag.	143
art. 10.4)	Relazione paesaggistica	pag.	145

