

Art. 14.10 – Zona C3 Residenziale di espansione

Sono zone comprendenti le aree parzialmente edificate, nelle quali viene confermata l'edificazione attuale ed è ammessa la saturazione delle aree ancora disponibili alle seguenti condizioni:

a) l'indice di fabbricabilità (IF), non potrà superare i mc./mq. 0,8; nel caso di assoggettamento a piano attuativo l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) è pari a 1,00 mc./mq.;

b) il rapporto massimo di copertura è pari al 19% del lotto interessato dall'intervento;

Per gli edifici con una sola unità immobiliare, il rapporto massimo di copertura è pari al 23% del lotto interessato dall'intervento.

c) il numero delle unità immobiliari non potrà essere superiore a quanto di seguito specificato:

- per lotti di superficie fino a mq. 500 n° 1

- per lotti di superficie da mq. 500 a mq. 1000 n° 3

- per lotti di superficie da mq. 1000 a mq. 1500 n° 4

- per lotti di superficie da mq. 1500 a mq. 2000 n° 5

- per lotti di superficie oltre mq. 2000 → n° 5 + n° 1 ogni mq. 500 di superficie ulteriore

d) l'altezza massima della costruzione è fissata in due piani fuori terra più mansardato, con un massimo di mt. 8,50;

e) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;

f) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;

g) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;

h) la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;

i) negli ambiti soggetti a piano attuativo e contrassegnati da apposito simbolo grafico (*), il 25% della volumetria in progetto dovrà essere riservata per interventi di edilizia convenzionata.

Nell'ambito assoggettato a P.L. ed individuato sulla tavola di azionamento dal simbolo grafico * e dalla lettera A la volumetria di progetto dovrà essere riservata per il 25 % ad edilizia residenziale convenzionata che preveda anche la realizzazione di alloggi per anziani e/o mini alloggi protetti. Le aree di standard dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento.

L'intervento dovrà essere attuato in regime di concessione.

Nei lotti saturi al momento dell'adozione della presente variante generale al P.R.G., è ammesso l'incremento volumetrico per adeguamenti igienico-funzionale del 15% della s.l.p. e/o del volume esistente.

Art. 14.9 – Zona C2 Residenziale rada

Trattasi di aree con presenza di urbanizzazione primaria in cui deve essere promossa la qualificazione e la riqualificazione degli insediamenti esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione e ricucitura delle aree periferiche.

Tale zona è caratterizzata anche dalla presenza di spazi a verde privato, che devono essere mantenuti e salvaguardati.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto, ove non sia prescritto, sulle tavole di azionamento, il ricorso a piano attuativo.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

a) l'indice di fabbricabilità (IF), non potrà superare i mc./mq. 0,50; nel caso di assoggettamento a piano attuativo l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) è pari a 0,80 mc./mq.;

b) il rapporto massimo di copertura è pari al 12% del lotto interessato dall'intervento ed è incrementato al 14,50% per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo.

Per gli edifici con una sola unità immobiliare, il rapporto massimo di copertura è pari al 16% del lotto interessato dall'intervento.

c) l'altezza massima della costruzione è fissata come l'esistente nei casi di ampliamento eseguito fuori sedime dall'esistente, ed in due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti in sopralzo;

d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;

e) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;

f) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;

g) la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;

h) negli ambiti soggetti a piano attuativo e contrassegnati da apposito simbolo grafico (*), il 25% della volumetria in progetto dovrà essere riservata per interventi di edilizia convenzionata.

Nei lotti saturi al momento dell'adozione della presente variante generale al PRG, è ammesso l'incremento volumetrico per adeguamenti igienico-funzionali del 15% della slp e/o del volume esistente.

Nell'area residenziale identificata con la lettera B è necessario edificare prestando particolare attenzione alla scelta tipologica e all'orientamento degli immobili per preservare con visivi verso i Montecchi.

Le zone individuate con le lettere F e G e perimetrare in rosso sugli elaborati d'azionamento in scala 1:2000, possono essere considerate solo per calcolo della volumetria costruibile sull'intero lotto, ma sulle stesse non è possibile l'edificazione. Il provvedimento è finalizzato a garantire con visivi e paesaggistici; le aree devono essere mantenute a verde con la presenza di alberature non ad alto fusto ed è consentita la sola realizzazione di opere a raso quali per esempio parcheggi e viabilità.

N.T.A. vigenti	N.T.A. in variante
<p>Art. 23.4.4 Area di fattibilità di Classe 4e Fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Aree montane a forte pendenza, soggette per lo più a fenomeni di crollo e caduta massi. Risulta improponibile qualsiasi intervento.</p>	<p>Art. 23.4.4 Area di fattibilità di Classe 4e Fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Aree montane a forte pendenza, soggette per lo più a fenomeni di crollo e caduta massi. Risulta improponibile qualsiasi intervento, fatta eccezione per la manutenzione e/o il ripristino della copertura degli edifici esistenti e il consolidamento statico degli stessi. Per tali interventi dovrà essere predisposta relazione geologica – geotecnica a cura di tecnico abilitato (geologo).</p>

N.T.A. vigenti	N.T.A. in variante
<p>Art. 13.6 – S.l.p. Superficie lorda di pavimento</p> <p>E' la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico.</p> <p>Vanno pure computati nella s.l.p.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i corpi chiusi in aggetto; - le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrata adibite a permanenza anche discontinua di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale riunioni, ecc.); - le autorimesse fuori terra eccedenti la dotazione minima di legge o di PRG (ove prescritta); le costruzioni accessorie, staccate o addossate alle costruzioni, qualora abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno; - le costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare, computate secondo le norme del presente P.R.G.; <p>Vanno invece esclusi dal computo della s.l.p.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parti della costruzione aperte, come: logge, balconi, terrazze, pensiline, porticati, cavedi; - le superfici adibite a locali senza permanenza di persone, privi di requisiti di abitabilità/agibilità al servizio dell'edificio principale, realizzati nei piani interrato o seminterrato (considerato tale quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali risulta entro il profilo del terreno naturale) quali: centrali tecnologiche, cantine, lavanderie, depositi, compresi i relativi spazi di accesso; - le superfici adibite ad autorimesse interrate e seminterrate (considerate, tali quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali, compresa la soletta di interpiano, risulti entro il profilo del terreno naturale), prive dei requisiti di abitabilità/agibilità, con le relative aree di manovra ferma restando la loro computabilità, ove eccedenti la dotazione minima di legge o di PRG, dal punto di vista del calcolo del contributo concessorio dovuto; - i sottotetti che abbiano l'altezza all'intradosso del travetto poggianti sulla trave di colmo non superiore a m. 2.40 ed una pendenza della falda non inferiore al 30%; - le costruzioni o loro parti che, nell'ambito di interventi di edilizia privata, sono destinate ad attrezzature di pubblico interesse di livello comunale o sovracomunale in attuazione di convenzioni di PRG o di piani attuativi, anche in luogo di cessioni di aree per standards urbanistici od a scomputo di contributi 	<p>Art. 13.6 – S.l.p. Superficie lorda di pavimento</p> <p>E' la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico.</p> <p>Vanno pure computati nella s.l.p.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i corpi chiusi in aggetto; - le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrata adibite a permanenza anche discontinua di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale riunioni, ecc.); - le autorimesse fuori terra eccedenti la dotazione minima di legge o di PRG (ove prescritta); le costruzioni accessorie, staccate o addossate alle costruzioni, qualora abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno; - le costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare, computate secondo le norme del presente P.R.G.; <p>Vanno invece esclusi dal computo della s.l.p.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parti della costruzione aperte, come: logge, balconi, terrazze, pensiline, porticati, cavedi; - le superfici adibite a locali senza permanenza di persone, privi di requisiti di abitabilità/agibilità, al servizio dell'edificio principale, realizzati nei piani interrato o seminterrato (considerato tale quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali risulta entro il profilo del terreno naturale) quali: centrali tecnologiche, cantine, lavanderie, depositi, compresi i relativi spazi di accesso; - le superfici adibite ad autorimesse interrate e seminterrate (considerate, tali quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali, compresa la soletta di interpiano, risulti entro il profilo del terreno naturale), prive dei requisiti di abitabilità/agibilità, con le relative aree di manovra ferma restando la loro computabilità, ove eccedenti la dotazione minima di legge o di PRG, dal punto di vista del calcolo del contributo concessorio dovuto; - i sottotetti che abbiano all'intradosso del travetto poggianti sulla trave di colmo non superiore a m. 2.40 ed una pendenza della falda non inferiore al 30%; <p>L'altezza dei muri perimetrali, misurata alla radice nella parte interna della parete non dovrà essere superiore a cm 50. Nel caso in cui l'altezza al colmo superi i mt. 2,40, dovrà essere conteggiata come S.L.P., tutta quella parte di superficie che genera un volume con altezza media di mt. 2,40. Le aperture che consentono di accedere alla copertura, nel rispetto di</p>

<p>commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o secondaria;</p> <p>- i volumi tecnici esterni alle costruzioni e quelli interni per la parte emergente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; si intendono per volumi tecnici i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.), che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio (serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc.);</p> <p>- le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato.</p>	<p>quanto previsto dall'art. 3.16.4 del titolo III del Regolamento Locale di Igiene per le dimensioni minime, non devono essere superiori ad una ogni 45 mq. di superficie. Le costruzioni o loro parti che, nell'ambito di interventi di edilizia privata, sono destinate ad attrezzature di pubblico interesse di livello comunale o sovracomunale in attuazione di convenzioni di PRG o di piani attuativi, anche in luogo di cessioni di aree per standards urbanistici od a scomputo di contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o secondaria;</p> <p>- i volumi tecnici esterni alle costruzioni e quelli interni per la parte emergente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; si intendono per volumi tecnici i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.), che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio (serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc.);</p> <p>- le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato.</p>
--	---

N.T.A. vigenti	N.T.A. in variante
<p>Art. 13.14 – Altezza degli edifici</p> <p>L'altezza di zona è quella ammessa come massima altezza raggiungibile risultante dalle norme di P.R.G..</p> <p>L'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.</p> <p>Nella sola zona omogenea C2 Residenziale Rada l'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino alla quota d'imposta della gronda, nella parte più bassa del perimetro dell'edificio.</p> <p>L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza può essere aumentata di mt. 1,50 rispetto all'altezza massima stabilita per tutte le zone delle presenti N.T.A.</p> <p>L'altezza massima di zona si intende operativa ove non ostino diverse prescrizioni o vincoli posti ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 sulla protezione delle bellezze naturali.</p> <p>Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, eventualmente integrata con gli esperti ambientali, potrà consentire che torri campanarie, ciminiere, attrezzature tecnologiche e volumi tecnici superino l'altezza massima prescritta dal P.R.G.</p>	<p>Art. 13.14 – Altezza degli edifici</p> <p>L'altezza di zona è quella ammessa come massima altezza raggiungibile risultante dalle norme di P.R.G..</p> <p>L'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; per isolai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.</p> <p>Nella sola zona omogenea C2 Residenziale Rada l'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino alla quota d'imposta della gronda, nella parte più bassa del perimetro dell'edificio.</p> <p>L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza può essere aumentata di mt. 1,50 rispetto all'altezza massima stabilita per tutte le zone delle presenti N.T.A., a condizione che la pendenza del terreno naturale sia superiore al 20%. Per terreni con pendenza naturale fino al 10% non è previsto nessun aumento di altezza. Per terreni con pendenza naturale superiori al 10% e fino al 20%, l'altezza verso valle degli edifici può essere aumentata di mt. 0,70.</p> <p>L'altezza massima di zona si intende operativa ove non ostino diverse prescrizioni o vincoli posti ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 sulla protezione delle bellezze naturali.</p> <p>Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, eventualmente integrata dagli esperti ambientali, potrà consentire che torri campanarie, ciminiere, attrezzature tecnologiche e volumi tecnici superino l'altezza massima prescritta dal P.R.G.</p>