

La variante riguarda:

- a) l'inserimento nell'art. 2, della definizione di “*Traslazione dei diritti edificatori*”;
- b) la modifica del *titolo del paragrafo. 5.5* e l'inserimento del *paragrafo 5.5.4*.

In verde le parti aggiunte.

Non ci sono parti del testo soppresse e non sono previste modifiche cartografiche.

2 Definizioni

Si esprimono le seguenti definizioni ad integrazione della terminologia già precisata all'art.3 del PS:

Attività di concertazione

E' una forma di dialogo e di confronto tra soggetti istituzionali, autonomie territoriali, autonomie funzionali e soggetti privati, teso alla risoluzione sia di problematiche generali che di tipo settoriale od alla individuazione, in ambiti territoriali a carattere locale, di interventi compensativi (o controprestazioni) a favore della collettività in modo da realizzare strategie il più possibile condivise e partecipate.

Carico urbanistico

La nozione di carico urbanistico “deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrodotti, condutture di erogazione di acqua e gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da essi svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.” (Corte di Cassazione, Sezioni unite penali, 20 marzo 2003, sentenza n. 12878)

Per cui, in un dato contesto, l'incremento del numero di unità immobiliari, l'aumento del numero di abitanti da insediare, il cambio di destinazione d'uso per attività che incidono sulle dotazioni di standards esistenti, costituiscono tutte azioni che incrementano il carico urbanistico esistente.

Interventi finalizzati alle esigenze dei disabili

Gli interventi da realizzarsi, nei vari ambiti del territorio comunale, per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento degli immobili in funzione delle esigenze dei disabili, ove ricadenti nel regime di deroga di cui all'art. 79 co. 2 lett. e) L.R. 1/05, sono preventivamente sottoposti, ai sensi dell'art. 42 co. 2 lett. b) Dlgs 267/00 e s.m., all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

Lotti finitimi

Sono quei lotti di tipo contermini che hanno in comune almeno un confine.

Nuovi impegni di suolo

- a) N.I.S. in senso urbanistico ovvero consumo di suolo

Costituisce consumo di suolo qualsiasi localizzazione o tracciato che interessi aree inedificate, per interventi di edificazione di qualunque natura ivi compresa la realizzazione di infrastrutture o di superfici in qualsiasi modo pavimentate, anche ove non mutino la

naturale permeabilità dei suoli. Il piano strutturale ed il R.U. quantificano e localizzano il consumo di suolo previsto in ciascuna UTOE.

b) N.I.S. in senso fisico, ovvero impegno di suolo

Costituisce impegno di suolo qualsiasi localizzazione o tracciato che interessi aree, sia urbane che extraurbane, ivi comprese quelle pertinenti ai fabbricati di qualsiasi natura e destinazione. L'impegno di suolo è sempre consentito in via generale per la realizzazione dei manufatti a corredo dei fabbricati (pavimentazioni, recinzioni, opere di sostegno, impiantistica ecc) e, nelle aree urbane (suolo già consumato in senso urbanistico), dei manufatti pertinenziali e delle dotazioni accessorie dei fabbricati nonché, per le nuove costruzioni, le addizioni volumetriche e gli interventi di sostituzione edilizia, nei limiti previsti dal P.S. e dal presente R.U. (regime straordinario, indici volumetrici, rapporto di copertura max, ecc.), dal Regolamento Edilizio (distanze ecc.), dal PIT e PTC (permeabilità dei suoli ecc.). Gli impegni di suolo che comportano consumo di suolo (v. definizione a) sono soggetti alle limitazioni e localizzazioni del P.S. e del R.U.

Parcheggi accessori

Sono quei parcheggi da considerarsi in aggiunta a quelli previsti dall'art.41-sexies della Legge n.150/42, realizzati dai privati ma di uso anche pubblico e previsti dal presente RU in ambiti di insufficiente dotazione infrastrutturale. Detti parcheggi che si configurano comunque come pertinenziali e dunque inalienabili, hanno un dimensionamento pari ad 1 mq per ogni 20 mc di volume residenziale.

Patrimonio edilizio esistente ad uso urbano

Per gli ambiti del presente RU è costituito da tutti gli edifici censiti dal PS nella carta "Uso del suolo urbanizzato" per i quali, all'epoca dei rilievi per la redazione della carta, gli usi verificati risultavano estranei all'uso agricolo o comunque legati alla conduzione agricola.

Patrimonio edilizio esistente di tipo urbano

Per gli ambiti della presente disciplina il patrimonio edilizio esistente di tipo urbano è costituito da quegli edifici o quei complessi immobiliari, adibiti a qualsiasi destinazione, che risultino:

- I. compresi all'interno dei perimetri dei centri abitati definiti entro la data del 1 dicembre 1967 – con delibera del Consiglio Comunale - ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6 agosto 1967 n.765;
- II. compresi all'interno dei perimetri dei centri abitati definiti entro la data del 5 aprile 1972 – con delibera del Consiglio Comunale - ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
- III. in possesso di atto abilitante – successivo alla data del 16 ottobre 1942 - che ne certifichi il titolo costruttivo purché non rilasciato per finalità attinenti l'attività agricola.

Pertinenze

Sono aree o costruzioni, che pur conservando una loro individualità e autonomia, sono legate in durevole rapporto di subordinazione ad altre principali (vedi C.C. art.817). Per le finalità di cui al presente RU i lotti pertinenziali sono quegli areali, riconosciuti dal PS nella carta "Uso del suolo urbanizzato", quali sedi fisiche della sagoma planimetrica degli edifici.

Regime ordinario e Regime straordinario

Si intende per regime ordinario la possibilità – per i soggetti privati - di procedere alla trasformazione edilizia attraverso un titolo abilitante diretto per una precisa serie di tipologie di intervento.

Si intende per regime straordinario la possibilità – per i soggetti privati – di procedere alla trasformazione edilizia, ampliando le tipologie di intervento previste dal regime ordinario, attraverso la redazione preliminare di un piano attuativo che garantisca l'avviamento di una attività di concertazione con il comune.

Requisiti prestazionali di accessibilità

Sono quelle caratteristiche da includere nella conformazione degli spazi pubblici urbani o nei loro elementi di arredo e finitura che offrono prestazioni superiori ai requisiti minimi definiti dai regolamenti in vigore, nazionali o regionali e che hanno lo scopo di conseguire un'accessibilità caratterizzata da integrazione, fruizione, comfort e riconoscibilità.

Sagoma planimetrica,

E' la proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico delle porzioni fuori terra di un edificio.

Traslazione dei diritti edificatori

E' la modalità che consente, nel Sistema dei Suoli Urbanizzati, di trasferire in una localizzazione diversa da quella di origine il volume, tutto o parte, di fabbricati esistenti. Si regola e si attua, dopo una preventiva attività di concertazione, mediante la sottoscrizione di apposita convenzione tra il Comune e le parti interessate.

5.5 Addizioni volumetriche al PEE: il regime ordinario e il regime straordinario- Traslazione dei diritti edificatori.

5.5.1

Si intende per regime ordinario per le addizioni volumetriche al PEE residenziale la possibilità di procedere attraverso titolo abilitante diretto per gli interventi di cui al precedente articolo 5.4.

5.5.2

Si intende per regime straordinario per le addizioni volumetriche al PEE residenziale l'obbligo di procedere attraverso piani attuativi o di programmazione complessa preliminarmente al rilascio del titolo abilitante, per accedere ad una attività concertativa con il comune.

Tale procedura consente di operare eccezioni alle norme di cui al precedente art.5.4 in termini volumetrici, consentendo l'utilizzazione del volume residuo eccedente anche in deroga ai limiti della **sagoma planimetrica** esistente, ma in ogni caso non superando un rapporto di copertura pari al 40% e una altezza dell'edificio di m.9,30.

L'attività concertativa, riferita a tali interventi di iniziativa privata, stabilirà degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionate a carico del proponente, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obbiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA.

5.5.3

Agli edifici residenziali che risultano censiti o censibili nel sistema dei suoli urbanizzati che ricadono all'interno del sistema dei terrazzamenti si applica il solo regime ordinario. Tale disposizione è applicata anche nel caso in cui una parte del lotto pertinenziale, indipendentemente dalla sua estensione, ricada all'interno del sistema dei terrazzamenti o del sistema paesaggistico forestale del monte.

5.5.4

Per finalità di interesse collettivo, il Comune può proporre e/o autorizzare la *traslazione dei diritti edificatori* di fabbricati esistenti. Previa demolizione del fabbricato originario, il suo volume può cioè essere ricollocato, tutto o in parte, su aree diverse da quella del lotto di origine.

All'esito di una preventiva attività concertativa, il Comune e le parti interessate sottoscrivono una apposita convenzione, della durata massima di anni 10, nella quale vengono definiti criteri e modalità procedurali per la individuazione, rilocalizzazione e ricostruzione dei volumi oggetto di traslazione, nel rispetto dei limiti di superficie coperta e altezza di cui al precedente art. 5.5.2.. Sono esclusi dal procedimento, sia ai fini del prelievo del volume che della sua destinazione finale, i fabbricati ad uso agricolo e gli immobili ricompresi nel Sistema Paesaggistico Forestale del Monte, nella perimetrazione delle Ville e negli ambiti di Invariante Strutturale. Restano fatti salvi gli obblighi di redazione del piano attuativo, ove già previsti dal RU.