



MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Estratto del vigente R.E.C. Artt. 13, 14, 15, 16, 63, 87, 87bis, 90bis

AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE
Dirigente: Ing. Gianni Roccato

Elaborazione:

UFFICIO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE

Arch. Stefano Ciacci
Geom. Anna Volpini
Geom. Maria Luisa Quaglia

ANNOTAZIONI:

- Il testo originario è riportato in nero
- Le aggiunte al testo originario sono riportate in *times new roman grassetto corsivo rosso*
- Le cancellazioni al testo originario sono riportate in ~~nero barrate~~



Art.13

Definizione degli indici e parametri

1.omissis...

2. A.U.S. (Aree per urbanizzazione secondaria)

a) Dotazione

La Dotazione *dotazione* minima delle aree di urbanizzazione secondaria da prevedere nell'unità di azzonamento o nel comprensorio del piano particolareggiato; si misura:

– in metri quadrati per ogni 25 o 30 mq di SU edificabile secondo le quantità stabilite nelle rispettive zone di P.R.G.;

– ***in base alla capacità insediativa teorica in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso in attività turistiche ovvero in caso di frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, che comportino la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti.***

La dotazione complessiva specificata dalle presenti norme tecniche verrà di norma ripartita in sede di piano particolareggiato, di piano di lottizzazione, tra le varie destinazioni, in base alle previsioni generali del P.R.G. ed in rapporto alle disposizioni dell'art.3 del D.M. 2/4/1968 n.1444, ***eccezion fatta per la dotazione derivante dagli interventi di frazionamento o cambio di destinazione d'uso in zona agricola, dove lo standard applicato (18,5 m²/abitante) è depurato della dotazione minima di parcheggi.***

b) Acquisizione dell'A.U.S

A - INTERVENTI DIRETTI IN AREE NON SOTTOPOSTE A PIANO PREVENTIVO

1) La quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere nelle zone omogenee "A" e "B" va computata in base a quanto previsto dal P.R.G. e precisamente:

A - 9 mq/30 mq di SUL

BR - 9 mq/30 mq di SUL

BT - 12 mq/25 mq di SUL



2) Nei casi di interventi edilizi che comportino la ristrutturazione e/o l'ampliamento dell'immobile con o senza cambio di destinazione d'uso, ma con aumento della superficie utile di calpestio, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sulla SUL in ampliamento.

2bis) Nei casi di interventi edilizi in zona territoriale omogenea "E" che comportino:

A - il frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, con realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 120 \times 18,50;$

B - il cambio di destinazione in attività turistica, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 80 \times 18,50;$

C - nuove edificazioni o ampliamenti, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 120 \times 6;$

dove:

- 120 o 80 rappresenta i m^3 di volume edificabile attribuibile ad ogni abitante da insediare per la determinazione della capacità insediativa teorica;*
- 18,50 rappresenta in m^2 la dotazione minima di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive ed a verde pubblico nella zona territoriale omogenea "C", in rapporto agli abitanti ed alle attività insediate o insediabili;*

3) Nel casi di monetizzazione i valori di cui al punto 1 vanno raddoppiati.

4) Per *le* aree *di cui al punto 1* si stabilisce una triplice modalità di acquisizione pubblica:

- cessione totale dell'area
- cessione e monetizzazione
- monetizzazione totale

mentre per le aree di cui al punto 2bis ne è prescritta la totale monetizzazione.

5) Viene fissata in un massimo di mq. 400 la superficie in cessione di norma monetizzabile; in casi specifici su proposte dell'Assessore all'Urbanistica e su decisione della Giunta Comunale, alla luce



~~dei criteri di cui ai successivi punti, tale limite dimensionale può essere modificato sentito il parere consultivo della Circoscrizione.~~

~~6) 5) Devono essere di norma monetizzate nei limiti stabiliti al precedente punto 5 le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:~~

~~a - Aree confinanti con strade o con altri lotti già edificati, il cui uso è predefinibile come privatistico: parcheggi condominiali, sistemazioni a verde poco accessibili, aree difficilmente attrezzabili e fruibili.~~

~~b - Aree in prossimità, ma non in adiacenza, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che non possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente.~~

~~7) 6) Andranno invece di massima cedute le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:~~

~~a - Aree adiacenti, prospicienti o confinanti con quelle destinate o attrezzate a verde o ad impianti pubblici, che di questi possono costituire completamento e ampliamento funzionale: giardini ampliabili, aree di sosta e di parcheggio pubblico insufficienti, aree di pertinenza di servizi pubblici da incrementare, ecc.~~

~~b - Aree che possono risultare funzionali a particolari esigenze di percezione ambientale: scorci panoramici, beni culturali e storico monumentali, ecc. Sono escluse dalla casistica indicata le aree necessarie all'allargamento delle sedi stradali, in quanto trattasi di aree di urbanizzazione primaria, già normate dal P.R.G.~~

~~Nei casi di cui al punto 6b) l'Assessorato Urbanistica secondo le procedure di cui al punto 5) procede alla monetizzazione dell'area interessata computandone il valore.~~

~~Il soggetto attuatore dell'intervento, versa alla Tesoreria Comunale le somme derivanti dalla monetizzazione dell'area in unica soluzione in coincidenza con la prima rata degli oneri di urbanizzazione per importi sino a L.1.000.000= (unmilione) incluso. Versamento in quattro rate semestrali, come per gli oneri, per gli importi superiori a L.1.000.000=~~

~~I fondi derivanti vengono utilizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un piano annuale di acquisizione e/o di attrezzatura di aree a verde pubblico attrezzato, tendente all'obiettivo del riequilibrio e di un più qualificato assetto urbano nella dotazione di spazi verdi e di impianti d'uso collettivo nonché alla acquisizione di immobili da destinare ad attività collettive o di interesse pubblico.~~

~~Detto piano sarà approvato dal Consiglio Comunale in sede di bilancio e la presente normativa si applicherà anche nelle pratiche di monetizzazione delle A.U.S. giacenti o in corso d'esame.~~

~~8) — La determinazione delle aree per le quali si procede alla monetizzazione delle A.U.S. avviene con Delibera di Consiglio Comunale.~~



Qualsiasi modifica a tali determinazioni non costituisce Variante al R.E.C.

9) *7) L'eventuale istanza di monetizzazione, per le cui modalità, procedimento e quant'altro si rimanda al Regolamento sulle monetizzazioni, dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.*

B - INTERVENTI DIRETTI IN AREE SOTTOPOSTE A PIANO PREVENTIVO

1) Sono assoggettati all'onere per l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione secondaria tutti gli interventi all'interno dei P.P. di iniziativa pubblica.

2) Il suddetto onere corrisponde alla quota di A.U.S. necessaria per raggiungere lo standard minimo previsto dal P.R.G. e nella misura in cui i piani particolareggiati non ne dispongano in misura inferiore.

3) Gli interventi all'interno dei comparti unitari nei quali il P.P. localizza quote di A.U.S. in misura superiore allo standard minimo sono tenuti alla cessione diretta della sola quota relativa al suddetto standard minimo.

4) Gli interventi all'interno di comparti unitari che a norma di P.P. non contengano la localizzazione di A.U.S. sono tenuti alla sola monetizzazione della quota parte escludendo il reperimento di aree non previste.

~~5) I proventi derivanti dalla A.U.S. sono incamerati a specifica destinazione per "Acquisizione di aree pubbliche all'interno dei P.P. ove ricadono gli interventi".~~

C - VALORI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

~~I valori dei prezzi di acquisizione delle Aree di Urbanizzazione Secondaria (A.U.S.) sono calcolati per ambiti territoriali di riferimento, definiti in base a parametri di tipo urbanistici, ambientale e commerciale, indicati nelle planimetrie allegare (Allegati A,B,C,D,E,F) che formano parte integrante del presente Regolamento, così come riportati nella seguente tabella.~~



AMBITO TERRITORIALE	VALORE A.U.S. ZONE OMOGENEE "B" €/m ²	VALORE A.U.S. ZONE OMOGENEE "D" €/m ²
1	161,81	55,27
2	191,60	65,45
3	235,28	80,36
4	253,14	86,47
5	206,48	70,53
6	153,87	52,56
7	148,91	50,86
8	134,02	45,77
9	167,77	57,30
10	148,91	50,86
11	136,99	46,80
12	119,13	40,69
13	109,20	37,30
14	104,23	35,60
15	134,02	45,77
16	114,16	39,00
17	59,57	20,34

Nel caso in cui si debba monetizzare aree A.U.S. con destinazioni urbanistiche diverse dalle zone "B" e "D" si applicherà il seguente criterio:

- il valore unitario per la monetizzazione di aree A.U.S. in zona "A" e "C" è equiparato a quello definito per le zone "B";
- il valore unitario per la monetizzazione di aree A.U.S. in zona "E", "F" e "G" è equiparato a quello definito per le zone "D".

I valori unitari delle A.U.S. vengono adeguati ed automaticamente applicati dagli Uffici competenti ogni anno secondo l'indice medio di incremento del costo della vita, pubblicato dall'ISTAT.

Negli eventuali casi di riacquisizione privata degli spazi ceduti come A.U.S., valgono i criteri, le procedure ed i valori monetari suindicati.

Per gli interventi di tipo turistico-alberghiero, così come individuati dalla Legge n. 217 del 17/05/1983 (art. 6, commi 2, 3, 4, 5, 6, 12) **L.R. 11.07.2006, n. 9 – e s.m.i.**, fermi restando i criteri sopradescritti, le aliquote per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria sono ridotte ed applicate nella misura del 50%.



~~Qualsiasi modificazione dei valori e dei criteri suindicati avviene con delibera di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al R.E.C.~~

TITOLO IV

COMMISSIONE PER LA QUALITÀ URBANA E ARCHITETTONICA

Art.14

Funzioni della commissione per la qualità urbana e architettonica

- ~~1. La Commissione per la qualità urbana e architettonica è l'organo consultivo dei servizi comunali in materia di progettazione urbana ed edilizia.~~
- ~~2. In materia di progettazione urbana la Commissione per la qualità urbana esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti la qualità architettonica, paesistico-ambientale ed urbanistica degli strumenti di pianificazione attuativa o altrimenti denominati, dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico nonché di altre elaborazioni afferenti l'organizzazione dello spazio urbano.~~
- ~~3. In materia edilizia la Commissione per la qualità urbana esprime il proprio parere in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici e funzionali degli interventi progettati e al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.~~
- ~~4. In particolare essa esprime parere obbligatorio non vincolante limitatamente ai seguenti procedimenti:
 - a) adozione piani attuativi o equivalenti relativi al recupero edilizio e urbanistico ovvero di entità superiore a 5000 mq di nuova Superficie territoriale;
 - b) adozione piani attuativi o equivalenti ricadenti in tutto o in parte all'interno di aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42;
 - c) interventi di nuova costruzione di fabbricati con superficie utile lorda superiore a 2000 m², ad esclusione di quelli destinati ad attività industriali e artigianali";
 - d) interventi di recupero edilizio ovvero di nuova costruzione ricadenti all'interno della zona omogenea "A";
 - e) interventi di recupero ambientale;~~
- ~~5. Il parere della Commissione per la qualità urbana deve essere acquisito entro il termine temporale assegnato al responsabile per la definizione del procedimento.~~
- ~~6. Il Responsabile del Servizio Urbanistica, anche su richiesta motivata dei responsabili del procedimenti, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione per la qualità urbana su tutti i procedimenti e le questioni di carattere urbanistico ed edilizio.~~
- ~~7. Il Responsabile del Servizio Urbanistica, nell'assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione per la qualità urbana, attesta in seno al medesimo atto e in maniera dettagliata le motivazioni tecnico-giuridiche a sostegno della decisione.~~



Art.15

Composizione della commissione per la qualità urbana e architettonica.

~~1. La Commissione per la qualità urbana e architettonica è nominata dalla Giunta municipale su proposta del servizio ed è composta dai seguenti soggetti in posizione permanente:~~

- ~~a) dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato, in qualità di Presidente.~~
- ~~b) da un esperto in progettazione di interventi di restauro e di recupero edilizio, in tutela dei beni culturali e del paesaggio.~~
- ~~c) da un esperto di progettazione architettonica e urbanistica.~~
- ~~d) da un esperto in materia di contenimento energetico, impiantistica connessa, gestione protocollo ITACA e tematiche connesse all'uso di sistemi costruttivi a bassa impronta ecologica.~~
- ~~e) da un esperto nella disciplina della geologia e della geotecnica, idrogeologia e temi connessi.~~

~~Dai seguenti soggetti in posizione integrativa:~~

- ~~a) da un esperto nella disciplina agrario-forestale;~~
- ~~b) da un esperto nella disciplina della cartografia e topografia;~~
- ~~c) da un esperto nelle discipline degli impianti di trattamento acqua e aria, delle tecniche di bio-architettura, e di contenimento dei consumi energetici in genere.~~

~~2. I soggetti componenti della commissione, siano essi in posizione permanente che integrativa, sono selezionati dal servizio e nominati dalla Giunta municipale. I componenti in posizione integrativa sono convocati dal presidente solo nei casi in cui il programma sottoposto a valutazione, per le sue particolari caratteristiche e a giudizio del presidente stesso, ne richieda l'apporto disciplinare.~~

~~3. Possono partecipare alla Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile del procedimento nonché il progettista che ha sottoscritto il programma esclusivamente in funzione di relatore esclusa la discussione di merito.~~

~~4. Per i componenti della Commissione per la qualità urbana valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri della Commissione per la qualità urbana non possono essere funzionari di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del comune.~~

~~5. I membri nominati durano in carica trenta mesi, rinnovabili per una sola volta e comunque fino alla nomina dei membri subentranti. Sono considerati decaduti I membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.~~

Art.16

Funzionamento della commissione per la qualità urbana

~~1. La commissione per la qualità urbana si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.~~



2. La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente.
4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio urbanistica e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il dirigente o l'istruttore dell'ufficio urbanistica illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.
7. Il componente la commissione per la qualità urbana non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.
9. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.
10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione per la qualità urbana..." completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.
11. L'interessato alla domanda di concessione e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione per la qualità urbana.

Art.63

Parcheggi

- 1) - La dotazione di parcheggi o Servizio degli insediamenti è raggiunto tramite formazione di parcheggi pubblici (ex D.M. 1444/68) o di parcheggi privati (ex Art. 2 L. 122/89).



2) - La dotazione dei parcheggi pubblici è garantita come segue:

2.1 - In sede di formazione di Piani Attuativi o strumenti equiparati dal P.R.G. deve essere reperita all'interno del comparto di intervento una quota di parcheggi pubblici minima pari a :

- Edificazioni Residenziali p=1 mq./13 mq. di S.U.L.
- Edificazioni Artigianali/Industriali p=1 mq/20 mq. di S.U.L.
- Edificazioni a carattere Commerciale, Alberghiero, Direzionale p= 4 mq/10 mq di S.U.L.

2.2 - Qualora nell'ambito del medesimo intervento siano compresenti più destinazioni d'uso, la quota di parcheggi di cui al punto 2) dovrà risultare dalla sommatoria delle quantità afferenti ciascuna destinazione;

2.3 - In sede di interventi edilizi diretti fuori delle zone regolamentate da Piani Attuativi costituiti da nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazione, *frazionamenti* e semplici variazioni d'uso le nuove destinazioni d'uso commerciali/direzionali/turistico ricettivo determinano un reperimento di parcheggi pubblici non inferiore a 3 mq/10 mq. S.U.L.. *Qualora la variazione di destinazione d'uso in attività turistica riguardi immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "E", le nuove destinazioni d'uso turistiche determinano un reperimento di parcheggi pubblici non inferiore a 5 m²/abitante, dove a ciascun abitante insediabile corrisponde, ai sensi dell'art. 18 comma 4 L.R. 34/92, 80 m³ di volume edificabile;*

2.3bis - In sede di interventi edilizi diretti in zona territoriale omogenea "E" comportanti il frazionamento e/o cambio di destinazione in residenza di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, che determinino la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due comprensivo di quelli preesistenti, i nuovi alloggi ovvero le nuove destinazioni d'uso residenziali determinano un reperimento di parcheggi pubblici non inferiore a 5 m²/abitante, dove a ciascun abitante insediabile corrisponde, ai sensi dell'art. 18 comma 4 L.R. 34/92, 120 m³ di volume edificabile;

2.4 - I parcheggi pubblici possono essere reperiti anche a quote diverse dal livello strada (interrati, in copertura, interni all'edificio, ecc.) a questo proposito la fruibilità degli stessi potrà essere garantita oltreché dal titolo di proprietà pubblico anche da specifiche convenzioni per atto pubblico, in tal caso la superficie del parcheggio pubblico non viene conteggiata come S.U.L..

3. - La dotazione di parcheggi privati è garantita come segue:



3.1 - Ogni intervento edilizio configurato come nuova costruzione (compresi gli ampliamenti), ricostruzione, ristrutturazione, **frazionamento** o variazione d'uso deve garantire la disponibilità di parcheggi privati commisurati alle superfici ex novo e alle superfici con nuova destinazione nelle misure seguenti a seconda delle varie destinazioni d'uso:

- Insediamenti residenziali e turistico-residenziali 3 mq/10 mq di S.U.L. e comunque 1 posto macchina ogni unità abitativa
- Insediamenti commerciali direzionali **turistico/ricettivo** 3 mq/10 mq di S.U.L. e comunque 1 posto macchina ogni unità funzionale.

Dovrà essere garantito il parcheggio ulteriore previsto dalle norme specifiche sugli insediamenti commerciali; (L.R. n. 17 del 09/05/1994);

- Insediamenti Artigianali/Industriali costituiti da superfici esclusivamente produttive e relativi servizi; non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

4. - Norme Generali

4.1 - Nei casi di interventi residenziali di piccola entità che non si configurano come unità funzionali autonome non sono richiesti gli standards di cui ai punti 2 e 3.

4.2 - In tutti gli altri casi di interventi di piccola entità che determinano, ai sensi del punto 2 e 3, quantità di spazi a parcheggio inferiori al posto macchina, le quantità stesse non sono dovute.

4.3 - Le aree a parcheggio devono di norma essere piantumate con almeno una pianta di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 m² di superficie. Le alberature vanno impiantate su aiuole di almeno 4 m² (salvo contrasto con condizioni specifiche). Le specie dovranno essere prescelte tra quelle indicate in apposito elenco dall'A.C..

- Qualora i parcheggi siano posti a confine con aree verdi pubbliche o private è richiesto l'impianto di siepi arbustive adeguatamente protette dalla zona veicolare.

4.4 - Nella progettazione delle aree a parcheggio deve sempre essere valutata la possibilità di limitare al minimo indispensabile le superfici impermeabili.

Art.87

Norme edilizie per *gli interventi in zona agricola* ~~le nuove case rurali~~

Salvo il rispetto delle norme del vigente P.R.G. per l'edificazione nelle zone agricole, i fabbricati rurali sono sottoposti alle disposizioni che seguono:



Tutti i locali non computati nella SUL residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3,00. Le stalle debbono avere cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/30, n.1862 modificato dalle leggi 25/6/1931, n 925 nonché degli art.233 e segg. del T.U della legge sanitaria 27/7/1934, n.1265.

Inoltre, ai fini della tutela e valorizzazione storico-culturale ed ottico-percettiva del paesaggio agrario, ~~le nuove case rurali, nonché gli ampliamenti ed i rifacimenti esterni delle case coloniche esistenti,~~ **gli interventi sugli immobili ricadenti in zona agricola** sono sottoposte, alle seguenti indicazioni costruttive e compositive:

a) tetto a due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 35%, **sporto della copertura nei timpani laterali ed in gronda, nonché comignoli, desunti dalle tipologie della tradizione rurale senigalliese**; manto di copertura in coppi e coppo tegola in laterizio dai colori naturali. **E' possibile derogare da tale prescrizione per gli edifici avulsi dal contesto storico-rurale**;

b) pianta libera relazionata ai tipi di tetto ammessi;

c) muratura esterna e **a** faccia a vista (mattoni, ~~cemento, armate~~) o ad intonaco ~~di malta bastarda~~, ed esclusione di differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti ove non corrispondenti a distinzioni volumetriche. Prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire entro 6 giorni dalla comunicazione la verifica della rispondenza alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il ~~Sindaco~~ **Comune** può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati;

d) non sono ammessi balconi, ma solo logge;

e) infissi e serramenti in legno naturale ~~e in metallo verniciato con esclusione di quelli semplicemente anodizzati o cromati~~. Oscuramento con persiane, sportelli, scuretti interni in legno con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale;



f) per gli accessori agricoli:

1) copertura a falda o piana;

2) manto in ~~cotto~~ **coppi di laterizio dai colori naturali. E' possibile derogare da tale prescrizione nei casi in cui le pendenze esistenti non lo consentano o in caso di accessori di superficie coperta superiore a 200 m²;**

3) muratura esterna in cotto a faccia a vista o intonaco con i colori di cui alla lettera c);

4) accessi di grandi dimensioni e finestratura alta;

g) mantenimento e ripristino, ove esistano, dei particolari costruttivi tipici **desunti dalle tipologie della tradizione rurale senigalliese** ~~della casa rurale marchigiana~~ (cornicioni in mattoni, fasce marcapiano, colori tradizionali); **in caso di ristrutturazione di edifici avulsi dal contesto storico-rurale gli interventi devono essere tesi alla riconversione architettonico-compositiva del prodotto edilizio atta a migliorare la qualità dello stesso e il suo inserimento nel paesaggio, quanto meno nell'aspetto esteriore;**

h) ~~le~~ **eventuali** superficie perticata **pertinenziali quali pergolati e gazebo** a ~~piano~~ terra non dev**ono** superare il 15% di quella coperta **residenziale dell'edificio** misurata in pianta;

i) salvo il rispetto della Legge Reg.le 8 marzo 1990 n.13.

La ricomposizione volumetrica degli annessi in un organismo unitario con il fabbricato principale, anche sotto forma di annesso in adiacenza, deve essere attuata nel rispetto degli schemi compositivi dell'edilizia rurale senigalliese.

I volumi derivanti dagli interventi di ricomposizione volumetrica, che costituiscano nuovi annessi o ampliamento del fabbricato esistente, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza minima tra fabbricati nel rispetto dei rapporti distributivo funzionali riconducibili al concetto di "aia" e comunque non inferiore a 10,00 m;***
- distanza minima dai confini: 5,00 m. Qualora la ricollocazione dei volumi determini, pur nel rispetto della distanza minima dai confini, un peggioramento delle condizioni rispetto ad uno o più confini, il progetto dovrà essere autorizzato dai confinanti coinvolti;***
- distanza minima dalla strada: quella conseguente all'applicazione del D.M. 14.04.1968 n. 1404 - e s.m.i. fino alla completa classificazione delle strade disposta dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, art. 13 c. 5 – e s.m.i. e successivamente secondo quanto dettato dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495, art. 26, 27 – e s.m.i., salvo i casi di deroga di cui al comma successivo;***
- tipologia costruttiva: in analogia a quella del fabbricato principale.***

La deroga alla distanza minima dalla strada è consentita nel caso in cui la ricomposizione volumetrica non comporti un avanzamento, rispetto al fabbricato principale qualora presente,



verso il fronte stradale dei volumi ricomposti. In tali fattispecie è ammesso il mantenimento dei distacchi minimi esistenti previa:

- acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore della strada anche in relazione alla pianificazione urbanistica;*
- sottoscrizione di un atto di sottomissione registrato e trascritto attestante la rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo relativo alle opere oggetto di deroga.*



Art.87bis

Cambi di destinazione d'uso e frazionamenti dei fabbricati in zona agricola

1. Il frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale, di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, qualora determini la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti è assoggettato alle seguenti limitazioni:

– la superficie utile lorda destinabile a locali ad uso abitabile non risulti superiore all'85% della superficie utile lorda dell'intera unità edilizia o unità di riferimento, intendosi per:

a. “unità edilizia” l'insieme costituito dal fabbricato principale, dalle pertinenze e da tutti gli annessi comunque legati al fabbricato principale da rapporti distributivo-funzionali riconducibili al concetto di “aia”. In caso d'incertezza nella determinazione dell'unità edilizia si considerano tutti i fabbricati iscrivibili anche parzialmente in un cerchio di raggio pari a 50,00 m considerando il baricentro del fabbricato principale come centro del cerchio;

b. “unità di riferimento” la porzione di unità edilizia risultante dal suo frazionamento e dal contestuale trasferimento di proprietà.

Nel computo delle superfici utili lorde non rientrano tutti quei manufatti, ancorché parzialmente o totalmente tamponati, tipologicamente qualificabili come tettoie e simili, anche se attualmente destinati ad altri usi, nonché le serre;

– il numero complessivo massimo di alloggi teoricamente ottenibili risulti dal rapporto tra la SUL dell'unità edilizia o unità di riferimento ridotta all'85% (calcolata computando al 100% la SUL del fabbricato principale ed al 25% quella degli annessi) e la SUL media prescritta per alloggio pari a 110 m² arrotondato per eccesso all'unità superiore;

– gli alloggi derivanti dal frazionamento debbono essere collocati secondo il seguente ordine di priorità:

a. nel fabbricato principale, compreso il piano sottotetto;

b. negli annessi posti in adiacenza al fabbricato;

c. negli annessi posti sulla corte;

– le restanti superfici dell'unità edilizia o unità di riferimento, siano destinate a locali ad uso accessorio in modo che ogni alloggio disponga almeno di un vano per il ricovero cicli e/o motocicli e/o per magazzinaggio;

– la verifica dello standard a parcheggio privato a servizio esclusivo degli edifici (P3) deve essere condotta prioritariamente destinando ad autorimessa tutti quegli annessi le cui



caratteristiche dimensionali, seppure inferiori a quelle minime prescritte dal regolamento edilizio, ne consentano tale utilizzo;

– il mantenimento della posizione delle strutture verticali e il riutilizzo dei corpi scala eventualmente esistenti, limitatamente ai fabbricati della tradizione rurale da considerarsi integri nonché ad altri fabbricati e/o manufatti con valenza storico documentale;

– la realizzazione, in alternativa all'allaccio alla pubblica fognatura quando ciò non risulti possibile per oggettivi impedimenti, di un impianto di depurazione delle acque reflue da approvare e collaudare da parte degli organi competenti;

2. Nel caso in cui l'unità di riferimento derivi da frazionamento successivo al 31.12.2001 la consistenza in termini di SUL e di numero di alloggi preesistenti, va riferita a quella dell'unità edilizia d'origine alla suddetta data; nel caso in cui l'unità di riferimento derivi invece da frazionamento antecedente il 31.12.2001 la stessa è assimilata ad un'unità edilizia.

3. Il cambio di destinazione d'uso o cambio d'uso degli "annessi non caratteristici della tradizione rurale senigalliese" è consentito purché il recupero sia tale da dare origine ad un fabbricato che per tipologia edilizia, composizione architettonica e materiali rispecchi le caratteristiche degli edifici tipici. Limitatamente alle parti strutturali è ammessa la possibilità di utilizzare strutture in legno e in ferro, purché le finiture esterne garantiscano l'inserimento paesaggistico e la tipologia edilizia tradizionale rurale.

4. Il cambio di destinazione d'uso o cambio d'uso degli "annessi antichi appartenenti alla tradizione rurale senigalliese" è consentito purché garantisca la conservazione dell'integrale leggibilità del fabbricato e pertanto con divieto di intervenire mediante ricomposizione volumetrica, mediante la realizzazione di nuovi solai, balconi, ballatoi, logge, porticati, pergolati, gazebo o di altre strutture e/o oggetti.

(omissis)

art. 90 bis

Reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica

1. ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

3. Le disposizioni di cui al punto 1 si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.



4. Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.