

TITOLO 2. DEFINIZIONI

CAPO 2.1 DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI, DEI PARAMETRI, DEGLI INTERVENTI

Art. 2.1.1 Premesse

1 Nell'ambito delle presenti norme di RUE e dei relativi Allegati, trovano diretta applicazione le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla ~~DAL n. 279 del 2010, e s.m.i.~~ dall'Allegato II alla DGR n. 922 del 28/6/2017, recante "Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia".

Ad essi si aggiungono ~~alcuni~~ alcune specifiche a parametri, indici, oggetti edilizi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale.

Si precisa che nell'articolato normativo non sono stati sostituiti gli acronimi modificati con la DGR n. 922 del 28/6/2017, pertanto:

- ST è da leggersi STER;
- UT è da leggersi IT;
- UF è da leggersi IF;
- SQ è da leggersi SCO;
- Q è da leggersi IC.

2 Nell'ambito delle presenti norme di RUE e dei relativi Allegati, in caso di norme e definizioni in contrasto con la Parte Prima del Regolamento Edilizio Tipo "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", prevale quanto contenuto in questa ultima.

Art. 2.1.2 Specifiche a parametri e indici urbanistici

~~1~~ Comparto di Attuazione (CA)

~~Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione, esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.~~

~~Nell'ambito dei PUA la Giunta comunale può autorizzare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree dei comparti così come eventualmente individuate dal POC o dal PSC.~~

2 Densità fondiaria (DF) Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Al fine della determinazione della potenzialità edificatoria massima attribuita dagli strumenti urbanistici del Comune di Castelfranco Emilia (PSC, POC, RUE) ~~la densità l'indice di edificabilità~~ fondiaria (~~DFUF~~, leggesi IF) è ~~data~~ dato dal rapporto tra la Superficie Complessiva (SC) e la Superficie fondiaria (Sf): $DFUF = SC / Sf$ [mq/mq].

Si richiama la definizione contenuta nelle DTU approvate con l'Intesa del 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo (Allegato A), in quanto non presente nell'Allegato II alla DGR n. 922 del 28/6/2017: "Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente".

3 Superficie utile (Su) o Superficie accessoria (Sa) al livello sottotetto

Al fine della determinazione della superficie esistente al livello sottotetto degli edifici, si considera che la presenza di botola e scala retrattile costituisca accesso diretto dalla unità immobiliare o dagli spazi condominiali.

4 Lotto

Lo stato di fatto da assumere a riferimento ai fini dell'applicazione del presente Regolamento è quello esistente alla data del 20/10/2008, indipendentemente da eventuali sopravvenuti frazionamenti catastali.

5 Intervento incrementale "una-tantum"

Ogni qualvolta il presente RUE faccia riferimento a parametri edilizi (superficie permeabile, SC, volume, ecc..) incrementabili con il principio "una-tantum", il valore del parametro incrementabile va sempre preso in relazione allo stato di fatto edificato e legittimato, alla data del 20/10/2008. La percentuale incrementabile come "una-tantum" costituisce un limite massimo che può essere raggiunto anche con titoli edilizi autonomi senza un termine temporale.

6 Pertinenze (spazi di pertinenza)

Trovano diretta applicazione le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla DAL n. 279 del 2010, e s.m.i.. Una costruzione o opera edilizia viene classificata come pertinenza qualora:

- si tratti di un'opera che abbia una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costituiva di un fabbricato;
- sia preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso;
- sia sfornita di un autonomo valore di mercato, non deve essere valutabile in termini di cubatura o comunque dotate di un volume minimo (non superiore in ogni caso al 20% del volume dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede);
- la sua relazione con la costruzione preesistente deve essere in ogni caso, non di integrazione, ma di servizio, allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso;
- sia legata ad un edificio preesistente edificato legittimamente;
- abbia le caratteristiche della ridotta dimensione anche in assoluto, a prescindere dal rapporto con l'edificio principale;

Il perimetro dell'area di pertinenza è definito:

- per l'edificio singolo, dal lotto catastale su cui esso insiste;
- per il Nucleo Rurale dall'insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal terreno agrario che le circonda e con accesso autonomo dalla rete viaria (comunale, vicinale o interpodereale). In assenza di riferimenti catastali certi o nel caso di accrescimento del Nucleo rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione o ampliamento, si considera sia per l'edificio singolo che per il nucleo, la regione interna al rettangolo, orientato secondo la viabilità pubblica esistente o, in sua assenza, agli assi della centuriazione romana storica, circoscritto alla figura geometrica generata dalla intersezione dello sviluppo a 50 metri di distanza del perimetro di ciascun edificio (offset) costituente il nucleo. Nel caso di interventi di nuova edificazione funzionali ad usi agricoli specifici che necessitano, per loro natura o per obblighi di Legge di più ampi spazi, potranno essere consentiti maggiori ampliamenti del perimetro dell'area di pertinenza del "centro aziendale".

7 Infrastrutture

Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Si considerano tali:

- le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie e simili;
- le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

8 Rudere

Con questo termine si deve intendere un edificio in rovina, cioè in pessime condizioni di conservazione, tali da non permetterne alcun uso, e di cui non rimangono che porzioni di strutture,

verticali e orizzontali e muri perimetrali. In particolare è da considerarsi rudere un edificio di cui non sono più desumibili con sufficiente grado di certezza i suoi elementi strutturali, orizzontali e verticali ed i suoi connotati essenziali, in relazione anche alla sua concreta destinazione d'uso. Si definisce rudere un edificio costituito solo da piccole porzioni dei muri perimetrali di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza attraverso un rilievo plano-altimetrico documentato, nei seguenti casi:

- che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali sia consentito l'intervento di tipo ripristino tipologico (ristrutturazione edilizia con rispetto della sagoma, sedime e volume e delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2);
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 o di nuova costruzione;
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e venga richiesto successivamente il titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione mediante intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001; in questa fattispecie la categoria dell'intervento determinata dalle tavole grafiche del "Sistema storico insediativo" del PSC è da intendersi derogata, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali/calamitosi riconosciuti e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione mediante intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001; in questa fattispecie la categoria dell'intervento determinata dalle tavole grafiche del "Sistema storico insediativo" del PSC è da intendersi derogata, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2.

9 Edificio incongruo

Per edificio incongruo si intende la costruzione e l'esito di intervento di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio negli ambiti agricoli, si intende incongruo un edificio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola e con caratteristiche tali da non consentire interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dell'art. A-21 dell'allegato alla L.R. 20/2000. Negli ambiti AS, per edificio incongruo s'intende ogni fabbricato o porzione di fabbricato non coerente storicamente e/o architettonicamente con gli edifici circostanti e/o adiacenti.

10 Superfetazione

Per superfetazione si intende qualsiasi manufatto che, essendo costruito in data posteriore all'organismo originale nonché al suo eventuale organico sviluppo successivo, non riveste alcun interesse o significato nella lettura filologica delle tipologie edilizie e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia a cui appartiene. E' pertanto definibile come superfetazione anche qualsiasi manufatto che per strutture e/o funzioni abbia carattere precario e non assimilabile a quello originario, ovvero occupi un'area originariamente libera. Nel caso di interventi edilizi di recupero conservativo di edifici sottoposti a particolari tutele che prevedono l'eliminazione di superfetazioni, potranno essere salvaguardate quelle porzioni definibili come "superfetazioni storicizzate", previa presentazione di idonea documentazione a supporto e di valutazione positiva da parte della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

11 Edificio con originaria funzione abitativa

Al fine di determinare la funzione originaria dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale di un edificio è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero;

- in assenza della verifica di cui al punto precedente, vale la documentazione relativa alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (legge n. 652 del 11 settembre 1939) o altra documentazione probante
- nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".
- nel caso di dubbio nella individuazione funzionale originaria dell'edificio, attraverso una verifica condotta dai competenti Uffici comunali, si procederà alla sua corretta individuazione attraverso il riconoscimento tipologico dell'edificio e del suo filone edilizio di appartenenza.

12 Costruzione leggera da giardino (CLG)

Si definiscono costruzioni leggere da giardino, le costruzioni aventi carattere precario o pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre, ecc... L'Allegato L al presente RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano) definisce la disciplina particolareggiata relativa alla realizzazione di questi manufatti.

TITOLO 7. NORME PROCEDURALI

CAPO 7.5 VALUTAZIONE PREVENTIVA AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 15/2013

Art. 7.5.1 Richiesta

1 L'avente titolo a intervenire nell'immobile o il tecnico da lui delegato, può chiedere, prima di presentare il progetto edilizio, la valutazione preventiva prevista dall'art. 21 della L.R. 15/2013 sull'ammissibilità dell'intervento. La richiesta va presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

2 La richiesta deve essere presentata compilando ~~l'apposita~~ ~~la~~ modulistica ~~predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3, ad essa alla quale~~ vanno allegati, in duplice copia, i seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:

- planimetria, almeno in scala 1:1.000 o in scala 1:2.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno 2 (due) sezioni;
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

~~3-Inoltre deve essere prodotta la ricevuta attestante il pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in relazione alla complessità dell'intervento, così come previsto con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 12/02/2003.~~

TITOLO 8. REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI

Art. 8.1.2 Requisiti edilizi per abitazioni civili e rurali

1 Ogni alloggio deve avere una superficie utile ~~calpestabile~~ minima pari a mq 38. ~~, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo deve essere di mc 103.~~

2 Relativamente agli immobili classificati di interesse storico-testimoniale è consentito, per i locali di cui all'art. 5 del Decreto ministeriale della Sanità del 5 luglio 1975, un fattore luce diurna medio non inferiore al 1%, in presenza comunque di una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/16 della superficie del pavimento. In tali casi dovrà essere fatto ricorso alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.