



Comune di Fosso'

Città Metropolitana di Venezia

PIANO DEGLI INTERVENTI

SETTIMA VARIANTE

Elaborato 1: **RELAZIONE TECNICA** **NORME TECNICHE** stato vigente e variante

I° PI approvato con D.C.C. N°19 del 08.04.2009
I° variante approvata con D.C.C. N°97 del 22.12.2009
II° variante approvata con D.C.C. N°33 del 21.05.2010
III° variante approvata con D.C.C. N° 4 del 15.03.2012
IV° variante approvata con D.C.C. N° 65 del 24.10.2012
V° variante approvata con D.C.C. N° 3 del 10.02.2014
VI° variante approvata con D.C.C. N° 34 del 13.06.2015

Sindaco – Federica Boscaro
Assessore all'Urbanistica – Federica Boscaro

PROGETTISTI: arch. Martino Schiavon
ing. Tommaso Doni
Area Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica

Ottobre 2016

RELAZIONE TECNICA

- 1. PREMESSA**
- 2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE**
- 3. I CONTENUTI DELLA 4ª VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**
- 4. NORME TECNICHE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE**
- 5. IL DIMENSIONAMENTI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI**

1. PREMESSA

La presente relazione raccoglie i contenuti ed i riferimenti per la verifica della settima variante al Piano degli Interventi, in seguito solo variante, con evidenziati gli obiettivi prefissi ed avuto riguardo anche ai parametri dimensionali ed ai limiti posti dal PATI e dal previgente Piano degli Interventi.

Il comune di Fossò è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- PATI approvato a seguito di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto del 7/2/2008, ratificata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 822 del 8/4/2008;
- Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2009;
- 1^a variante al Piano degli Interventi (solo normativa) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 22/12/2009;
- 2^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 21/05/2010;
- 3^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/03/2012;
- 4^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 24/10/2012;
- 5^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10/02/2014;
- 6^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13/06/2015.

La variante prevede l'attuazione degli obiettivi fissati, coerentemente con il primo Piano degli Interventi e le successive varianti, tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da attuarsi con le modalità ed i contenuti stabiliti in un documento definito come accordo pubblico/privato ai sensi della vigente legislazione in materia (art. 6 della L.R. 11/2004 e, ove e come applicabile, art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005).

Il Piano degli Interventi recepisce la possibilità di addivenire ad accordi con i privati a seguito di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati. L'iter procedimentale dell'accordo pubblico/privato è regolato dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e recepito anche nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi all'art. 9 delle stesse, quale forma idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana da attuare nel territorio comunale.

Anche nella variante in questione è stato confermato il ruolo strategico attribuito allo strumento dell'accordo pubblico privato, da attuarsi tramite interventi diretti o anche per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) al fine di ottenere che: siano interessati comparti di territorio che concorrano alla organizzazione di parti di città secondo un progetto coordinato finalizzato all'attuazione delle dotazioni territoriali a scala comunale.

Per il recepimento dei nuovi accordi Pubblico-privato si è data priorità per quelli che non consumano ulteriore territorio agricolo ma che prevedono:

- la riqualificazione urbana delle aree urbanisticamente già consolidate;
- l'acquisizione di aree a servizi;
- i soggetti privati concorrano alla realizzazione ed al finanziamento delle opere di interesse collettivo;
- per il tramite dell'attribuzione del nuovo disegno urbanistico venga composto il contenzioso legale, ancora in essere, rispetto ai soggetti privati e il Comune, con grave esposizione di natura finanziaria per l'Ente.
- aumento della qualità ambientale e paesaggistica degli interventi urbanistici, individuazione di attrezzature per lo svago e la sosta e di piste ciclo-pedonali di quartiere da integrare con quelle di rango comunale;
- incremento delle dotazioni di parcheggi.

La variante inoltre revisiona, e aggiorna le Norme Tecniche Operative e il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, anche in ragione delle criticità segnalate dagli uffici comunali e dagli operatori esterni del settore.

La variante non incide sulle scelte strutturali e azioni strategiche precedentemente individuate nel PATI (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, rimanendo in linea con l'impostazione del primo PI e rimanendo altresì confermato il quadro dei vincoli, delle prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettendo le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

L'aumento limitato delle volumetrie insediabili non incide sulla criticità connessa al rischio idraulico nel territorio. Quindi rimane confermato quanto stabilito dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta per la 6° variante al Piano degli Interventi, che tiene già conto sia della normativa regionale in materia che di quanto disposto dal Piano delle Acque comunale, in modo che gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio si accompagnino ad adeguati interventi di natura idraulica.

Il documento preliminare alla presente variante, recante i contenuti e la finalità della variante stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è stato presentato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 18/02/2016, in data 17/10/2016 si è assolto alla fase della consultazione, partecipazione e concertazione con gli Enti ed Associazioni operanti sul territorio a seguito della quale non sono emersi rilievi o contributi aggiuntivi rispetto a quanto già proposto.

2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato 01: Relazione tecnica - Norme Tecniche - testo vigente e testo variante (estratto);
- Elaborato 02: Norme Tecniche Operative (estratto), testo vigente, testo di variante, testo comparato;
- Elaborato 03: Valutazione di compatibilità idraulica - asseverazione;
- Elaborato 04: Elaborati grafici (Legenda; modifica 01 - tav. 2/a - stralcio - sc. 1:2000 - stato di fatto e di variante; modifica 02 - tav. 2/d1 - stralcio - sc. 1:2000 - stato di fatto e di variante; modifica 03 - tav. 2/a - stralcio - sc. 1:2000 - stato di fatto e di variante);
- Elaborato 05: V.INC.A. - dichiarazione di non necessità.

3. I CONTENUTI DELLA 7ª VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Di seguito si espongono in dettaglio le modifiche delle previsioni urbanistiche per ogni ambito, con specificazione dell'ATO (Ambito Territoriale Omogeneo) in cui ricadono, ai fini della successiva verifica del dimensionamento:

- **MODIFICA 1.** PU7 - ubicata in via Padre Favretto. **Ambito oggetto di modifica della conformazione planimetrica (senza modifica dei parametri di volume e superficie).** In particolare si prevede la modifica dell'attuale previsione AT_R75 (area di trasformazione residenziale) in PU7 (ambiti oggetto di accordi), con una nuova distribuzione degli spazi, e cioè: un'area edificabile di mq 2.240,00 con un volume edificabile di mc. 2.700,00, non viene richiesto nuovo volume edificabile, un'area a verde attrezzato di mq. 2.632,00 comprensiva di accesso dal parcheggio e che affianca l'area edificabile di larghezza di 5 m., e ampliamento del parcheggio esistente sul fronte di via Padre Favretto per un totale di mq. 372,00, per un totale di area da cedere pari a mq. 3004,00. Inoltre, il mantenimento della previsione di spesa per la precedente urbanizzazione (realizzazione della strada con sottoservizi sul lato ovest della proprietà, su sedime di proprietà di terzi) e quantificata in € 156.349,71, realizzando in toto le opere previste nel nuovo accordo, in particolare l'ampliamento del parcheggio, e da quantificare in fase di SUA ed impegnandosi altresì a

realizzare la differenza mancante al raggiungimento della suesposta cifra, mediante la realizzazione di opere di interesse pubbliche indicate dall'A.C..

Vedute da via Padre Favretto



Confronto tra le vigenti N.T.O. e la presente proposta di accordo:

			AT_R75 vigente	PU 7 progetto
1	superficie territoriale	St:	mq. 4.870,00	<u>mq. 5.244,00</u>
2	superficie fondiaria	Sf:		<u>mq. 2.240,00</u>
3	volume urbanistico	Vu:	mc. 2.700,00	mc. 2.700,00
4	abitanti teorici	ab:	18	18
5	numero piani	Np:	2	<u>3</u>
6	standard minimi	parcheggio	mq. 108,00	<u>mq. 372,00</u>
		verde	mq. 90,00	<u>mq. 2.632,00</u>
7	rapporto di copertura	Rc:	40%	40%
8	destinazioni d'uso prevalenti ed escluse		per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme	per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme
9	modalità di attuazione		strumento urbanistico attuativo	strumento urbanistico attuativo
10	obiettivi di progetto		a) realizzazione di edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliari che seguono un disegno organico con la morfologia esistente;	a) realizzazione di edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliari <u>e blocco</u> che seguono un disegno organico con la morfologia esistente;
			b) l'intervento è subordinato a:	b) l'intervento è subordinato a:
			^ cessione gratuita al Comune di Fossò di un'area avente superficie pari a 3,004 mq circa, attrezzata a parco giochi pubblico. Tale quantità garantisce, per tanto gli standard minimi richiesti di cui al punto 5 del presente comma;	° cessione gratuita al Comune di Fossò di un'area avente superficie pari a <u>2,632,00 mq</u> circa, attrezzata a parco giochi pubblico. Tale quantità garantisce, per tanto gli standard minimi richiesti di cui al punto 5 del presente comma;

		^ realizzazione sul mappale 156 di strada di collegamento lungo il fronte del mappale 1475, sino al limite della propria proprietà, completa dei sottoservizi mancanti.	°° realizzazione in ampliamento di circa 372,00 mq di parcheggio.
11	note	a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.	a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.
			b) la ditta proprietaria si impegna, per se ed eventuali futuri altri aventi causa, a mantenere la previsione di spesa prevista per la precedente urbanizzazione quantificata in € 156,500,00 realizzando in toto le opere previste nel nuovo SUA ed eventualmente congruando la differenza mancante fino al raggiungimento della suesposta cifra.

➤ **MODIFICA 2.** PU8 - ubicata in via Provinciale Nord / via Favalli. **Ambito oggetto di accordi, cioè aree idonee ad ospitare nuovi insediamenti di natura prevalentemente residenziale.** In particolare si prevede la modifica attraverso la definizione di una proposta di accordo pubblico/privato con l'approvazione della nuova scheda delle N.T.O. nonché e nuova planimetria che classifica l'area come P.U. 8, per un terreno attualmente classificato come Zona C1 - Residenziale, con limitata potenzialità edificatoria.

Vedute da via Favalli



Confronto tra le vigenti N.T.O. e la presente proposta di accordo:

			C1 Angolo via Favalli - via prov.le nord (ex AT_R 02) - vigente	PU 8 progetto
1	superficie territoriale	St:	mq. 3.961,00	mq. 3.961,00
2	volume urbanistico	Vu:	esistente	Esistente più mc. 1.000

3	abitanti teorici	ab:	Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
4	numero piani	Np:	2	3
5	standard minimi	parcheggio verde	Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
			Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
6	rapporto di copertura	Rc:	40%	40%
7	destinazioni d'uso prevalenti ed escluse		per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme	per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme
8	modalità di attuazione		Diretta attuazione	Diretta attuazione, e comunque nel rispetto dell'art. 6 delle N.T.O.
9	obiettivi di progetto			<u>1. attuazione di un progetto edilizio, le cui modalità di realizzazione, la disciplina e assunzione dei relativi oneri sono regolati secondo le modalità definite dalla DCC n. 60 del 27.10.2014 e n. 124 del 20.09.2016;</u> <u>2. impegno a versare a titolo perequativo € 38.500,00.</u>
10	note		la superficie impermeabile massima realizzabile pari al 50% della superficie territoriale, con la previsione di particolare attenzione al deflusso delle acque (calcolo dell'invaso).	la superficie impermeabile massima realizzabile pari al 50% della superficie territoriale, con la previsione di particolare attenzione al deflusso delle acque (calcolo dell'invaso).

- **MODIFICA 3.** PU9 - ubicata in viale Pisani. **Ambito oggetto di modifica delle prescrizioni della scheda di piano (con aumento della superficie massima coperta).** In particolare si prevede la modifica attraverso la definizione di una proposta di accordo pubblico/privato con l'approvazione della nuova scheda delle N.T.O. nonché e nuova planimetria che classifica l'area come P.U. 9, per un terreno attualmente classificato come AT_R79.

Vedute da p.zza San Bartolomeo



Confronto tra le vigenti N.T.O. e la presente proposta di accordo:

			AT_R79 vigente	PU 9 progetto
1	superficie territoriale	St:	mq. 2.676,00	mq. 2.676,00

2	volume urbanistico	Vu:	mc. 8.000,00	mc. 8.000,00
3	abitanti teorici	ab:	Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
4	numero piani	Np:	3	4
5	standar d minimi	parcheggio	Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
		verde	Secondo la normativa del P.I.	Secondo la normativa del P.I.
6	rapporto di copertura	Rc:	Da definire in sede attuativa	pari al 50% della st (comprensiva dell'intero portico)
7	destinazioni d'uso prevalenti ed escluse		per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme	per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 13 delle presenti norme
8	modalità di attuazione		strumento urbanistico attuativo	<u>Permesso di costruire</u>
9	obiettivi di progetto		a) attuazione di un progetto edilizio, le cui modalità di realizzazione, la disciplina e assunzione dei relativi oneri sono regolati secondo le modalità definite dalla DCC n. 26 del 30.07.2003	
			b) l'intervento è condizionato alla cessione gratuita e alla realizzazione di un percorso pedonale di larghezza minima pari a m. 5 in adiacenza al lato ovest della proprietà, le cui modalità di realizzazione saranno regolati in ambito di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.	l'intervento è condizionato alla cessione gratuita e alla realizzazione di un percorso pedonale di larghezza minima pari a m. 5 in adiacenza al lato ovest della proprietà, le cui modalità di realizzazione saranno regolati in ambito di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.
10	note		la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.	la superficie impermeabile massima realizzabile pari all'80% della superficie territoriale, con la previsione di particolare attenzione al deflusso delle acque (calcolo dell'invaso).

4 - NORME TECNICHE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE

~~Testo stralciato~~

Testo aggiunto

(omissis)

ART. 6 - Interventi diretti

VIGENTE	PROGETTO
1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come: a. attività edilizia libera; b. attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.	1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come: a. attività edilizia libera; b. attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi	2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:

<p>riguardano:</p> <p>a. quelli sul patrimonio edilizio esistente; b. nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.</p> <p>3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:</p> <p>a. Piano Urbanistico Attuativo; b. "progetto di coordinamento urbanistico"; c. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;</p> <p>4. Gli interventi con volume superiore a mc. 1.500 o superficie lorda di pavimento superiore a mq. 1.500, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A</p>	<p>a. quelli sul patrimonio edilizio esistente; b. nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.</p> <p>3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:</p> <p>a. Piano Urbanistico Attuativo; b. "progetto di coordinamento urbanistico"; c. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;</p> <p>4. Gli interventi, comprensivi dell'esistente, con volume superiore a mc. 1.500 o superficie lorda di pavimento superiore a mq. 1.500, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A</p>
--	---

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettónica e la Mitigazione Ambientale.</p> <p>2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.</p> <p>3. Le modifiche all'ambito sottoposto a P.U.A. di cui al comma 2 sono approvate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al P.I..</p> <p>4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.15 delle presenti Norme Tecniche Operative.</p> <p>5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.</p> <p>6. La viabilità di distribuzione interna:</p> <p>a. va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie di larghezza non inferiore a mt.2,75 ciascuna;</p> <p>b. può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di</p>	<p>1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettónica e la Mitigazione Ambientale.</p> <p>2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.</p> <p>3. Le modifiche all'ambito sottoposto a P.U.A. di cui al comma 2 sono approvate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al P.I..</p> <p>4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.15 delle presenti Norme Tecniche Operative.</p> <p>5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.</p> <p>6. La viabilità di distribuzione interna:</p> <p>a. va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie di larghezza non inferiore a mt.2,75 ciascuna;</p> <p>b. può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di</p>

<p>diametro non inferiore a mt. 12 per le zone residenziali e mt. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.</p> <p>7. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.</p> <p>8. Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono aree per la sosta e le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:</p> <p>a. 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della L.R.15/04;</p> <p>b. 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;</p> <p>9. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.</p> <p>10. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.</p> <p>11. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.I. vigente e P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:</p> <p>a. applicare la normativa di cui all'art.20;</p> <p>b. adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.</p> <p>Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.</p>	<p>residenziali e mt. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.</p> <p>7. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.</p> <p>8. Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono aree per la sosta e le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:</p> <p>a. 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della L.R.15/04;</p> <p>b. 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;</p> <p>9. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto, <u>e dovrà essere predisposto relativo atto di vincolo registrato e trascritto.</u></p> <p>10. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.</p> <p>11. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.I. vigente e P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:</p> <p>a. applicare la normativa di cui all'art.20;</p> <p>b. adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.</p> <p>Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.</p>
--	---

ART. 13 - Destinazioni d'uso

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.</p> <p>2. Le zone "A" "B" e "C1" e "C1.1" sono zone prevalentemente residenziali; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p>	<p>1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.</p> <p>2. Le zone "A" "B" e "C1" e "C1.1" sono zone prevalentemente residenziali; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p>

- a. residenza;
- b. attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
- c. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- d. attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- e. tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
- Sono invece escluse:
- f. attività industriali e artigianali;
- g. stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
- h. magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
- i. tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per gli interventi con destinazione commerciale o direzionale con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento. I parcheggi devono essere pubblici o di uso pubblico o entro il limite del 50%, con vincolo di destinazione a parcheggio su aree private.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 1.500mc sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

3. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. artigianale,
b. industriale,
c. commerciale;
d. direzionale;

Sono invece escluse:

- e. stalle, scuderie, allevamento di animali anche a carattere familiare;
- f. le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio di cui all'art. 55;
- g. le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Gli interventi con destinazione commerciale e/o direzionale superiori a 1.500 di superficie lorda di pavimento sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

4. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R 11/2004; sono invece esclusi insediamenti di tipo

- a. residenza;
- b. attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
- c. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- d. attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- e. tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
- Sono invece escluse:
- f. attività industriali e artigianali;
- g. stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
- h. magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
- i. tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per gli interventi con destinazione commerciale o direzionale con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento. I parcheggi devono essere pubblici o di uso pubblico o entro il limite del 50%, con vincolo di destinazione a parcheggio su aree private. **Dovrà essere predisposto relativo atto di vincolo registrato e trascritto.**

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 1.500mc sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

3. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. artigianale,
b. industriale,
c. commerciale;
d. direzionale;

Sono invece escluse:

- e. stalle, scuderie, allevamento di animali anche a carattere familiare;
- f. le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio di cui all'art. 55;
- g. le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Gli interventi con destinazione commerciale e/o direzionale superiori a 1.500 di superficie lorda di pavimento sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

4. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole

agro-industriale.	e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R 11/2004; sono invece esclusi insediamenti di tipo agro-industriale.
-------------------	--

ART. 15 – Dotazioni minime di aree per servizi

VIGENTE	PROGETTO
<p>a) Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:</p> <p>a. volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;</p> <p>b. superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;</p> <p>c. superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.</p> <p>b) Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:</p> <p>d. servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile; ▪ relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone; ▪ relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento; ▪ relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100 <p>e. servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.</p> <p>c) Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.</p> <p>d) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.</p> <p>e) I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a servizi</p>	<p>a) Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:</p> <p>b) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;</p> <p>c) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;</p> <p>d) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.</p> <p>e) Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:</p> <p>f) servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:</p> <p>g) relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;</p> <p>h) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;</p> <p>i) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;</p> <p>j) relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100</p> <p>k) servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.</p> <p>l) Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.</p> <p>m) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.</p> <p>n) I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a servizi primari di cui il 75% da destinare a parcheggio.</p> <p>o) Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino un tre ettari o i 10.000 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq.</p>

<p>primari di cui il 75% da destinare a parcheggio.</p> <p>f) Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.</p> <p>g) Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.</p> <p>h) La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.</p>	<p>ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.</p> <p>p) Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.</p> <p>q) La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.</p>
---	--

ART. 16 - Parametri edilizi

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi.</p> <p><i>Superficie territoriale:</i> è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.I. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal P.I. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.</p> <p><i>Superficie fondiaria:</i> è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche</p> <p><i>Superficie coperta:</i> è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o che emergano dal suolo oltre i 50 cm, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, o da parti in oggetto con pilastri di appoggio a terra con esclusione degli elementi edilizi in oggetto senza pilastri a terra e senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di m 1,60 (es. tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda) oltre o diversamente realizzati sono interamente computati:</p> <p>a. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi (di cui al successivo punto g), le casette in legno (successivo punto n) realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; diversamente realizzati sono interamente computati;</p> <p>b. le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.</p> <p>Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio</p>	<p>1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi.</p> <p><i>Superficie territoriale:</i> è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.I. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal P.I. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.</p> <p><i>Superficie fondiaria:</i> è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche</p> <p><i>Superficie coperta:</i> è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o che emergano dal suolo oltre i 50 cm, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, o da parti in oggetto con pilastri di appoggio a terra con esclusione:</p> <p>a. degli elementi edilizi in oggetto senza pilastri a terra e senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di m 1,60 (es. tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda) oltre o diversamente realizzati sono interamente computati;</p> <p>b. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi (di cui al successivo punto g), privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; le casette in legno (successivo punto n); realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati; diversamente realizzati sono interamente computati;</p> <p>c. le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.</p> <p>Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio</p>

principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

Volume: per volume delle costruzioni si intende il volume lordo, calcolato al vuoto per pieno della sagoma dell'edificio o porzione di edificio dalla quota ± 00 (quota media del piano campagna antecedente l'intervento), all'intradosso dell'ultimo solaio che delimita il "piano". Sono esclusi dal computo dei volumi:

- a. i piani interrati (se ammessi);
- b. la parte edificata risultante dalla differenza del piano di calpestio interno e la quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l'intervento, fino ad una quota non superiore a + 50 cm;
- c. lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri; il maggior spessore dei solai intermedi eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima di prestazione energetica ai sensi della normativa nazionale;

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n.380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale; tali detrazioni non concorrono nel calcolo della superficie lorda;

d. le autorimesse interne all'edificio fino ad un massimo di 30 mq netti e altezza utile interna non superiore a m 2,70 per alloggio se realizzata fuori terra; oltre i 30 mq si computa la differenza di volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nelle zone C1.1 tale superficie viene elevata a 40 mq netti;

e. i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati all'interno o in aderenza al fabbricato principale al pianoterra, fino ad un massimo di 10 mq netti frazionabili, e altezza utile interna non superiore a m 2,70. Gli stessi potranno costituire con l'autorimessa un unico vano. La previsione e/o realizzazione del magazzino pertinenziale, preclude la possibilità di prevedere e/o realizzare altri tipi di strutture esterne (es. casette in legno, tettoie, pergolati coperti).

f. gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio fino ad una profondità lorda massima di m 1,60: tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento alla sagoma del fabbricato non conteggiando eventuali parti rientranti. Qualora la profondità risulti superiore a m 1,60, tali volumi verranno interamente computati;

g. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore a 25 mq non frazionabile per unità

principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

Volume: per volume delle costruzioni si intende il volume lordo, calcolato al vuoto per pieno della sagoma dell'edificio o porzione di edificio dalla quota ± 00 (quota media del piano campagna antecedente l'intervento), all'intradosso dell'ultimo solaio che delimita il "piano". Sono esclusi dal computo dei volumi:

- a. i piani interrati (se ammessi);
- b. la parte edificata risultante dalla differenza del piano di calpestio interno e la quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l'intervento, fino ad una quota non superiore a + 50 cm;
- c. lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri; il maggior spessore dei solai intermedi eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima di prestazione energetica ai sensi della normativa nazionale;

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n.380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale; tali detrazioni non concorrono nel calcolo della superficie lorda;

d. le autorimesse interne all'edificio fino ad un massimo di 30 mq ~~netti~~ **lordi** e altezza utile interna non superiore a m 2,70 per alloggio se realizzata fuori terra; oltre i 30 mq si computa la differenza di volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nelle zone C1.1 tale superficie viene elevata a 40 mq netti;

e. i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati all'interno o in aderenza al fabbricato principale al pianoterra, **con ingresso esclusivo dall'esterno**, fino ad un massimo di 10 mq ~~netti~~ **lordi** frazionabili, e altezza utile interna non superiore a m 2,70. Gli stessi potranno costituire con l'autorimessa un unico vano. La previsione e/o realizzazione del magazzino pertinenziale, preclude la possibilità di prevedere e/o realizzare altri tipi di strutture esterne (es. casette in legno, tettoie, pergolati coperti).

f. gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio fino ad una profondità lorda massima di m 1,60: tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento alla sagoma del fabbricato non conteggiando eventuali parti rientranti. Qualora la profondità risulti superiore a m 1,60, tali volumi verranno interamente computati;

g. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta

<p>di riferimento di cui costituiscono pertinenza (singola unità e/o condominio), privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; oltre o diversamente realizzati sono interamente computati;</p> <p>h. i portici pubblici e condominiali, nonché i portici ad uso delle singole unità la cui superficie lorda complessiva sia inferiore al 15% della superficie lorda dell'unità di pertinenza; oltre si computa la differenza;</p> <p>i. le logge (con tre lati chiusi, sia a piano terra che primo, o portico al primo piano) ad uso delle singole unità, la cui profondità lorda sia inferiore a 2 m. In ogni caso la superficie lorda di tale elemento, non deve superare il 10% della superficie lorda di piano; oltre si computa la differenza;</p> <p>j. i volumi tecnici, fino ad un massimo di 8 mq, per i quali venga presentata specifica e dettagliata documentazione tecnica e impiantistica che attesti la reale necessità degli spazi richiesti e che dovrà risultare coerente con la certificazione sull'agibilità dell'edificio. Devono intendersi volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di condizionamento ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme. A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le centrali termiche a biomassa. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.</p> <p>k. i sottotetti per le sole parti con altezza interna inferiore a m 1,50;</p> <p>l. il volume lordo relativo a ingressi condominiali fino a 6,00 mq netti, le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 mq netti ciascuno gli ascensori.</p> <p>m. il volume lordo derivante dalla proiezione a terra della scala interna del singolo alloggio (inteso il solo elemento che consente il cambio di quota), compresa la superficie dei pianerottoli di sbarco, limitata allo spazio antistante necessario all'arrivo del servoscala pari a m 1,50 (specifiche tecniche DM 236/89).</p> <p>n. le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a m 2,50 e per un massimo di 6,00 mq compreso lo sporto di gronda;</p> <p>o. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 4/2007, per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico riconosciuti conformi alle linee guida di cui</p>	<p>non superiore a 25 mq non frazionabile per unità di riferimento di cui costituiscono pertinenza (singola unità e/o condominio), privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; oltre o diversamente realizzati sono interamente computati;</p> <p>h. i portici pubblici e condominiali, nonché i portici ad uso delle singole unità la cui superficie lorda complessiva sia inferiore al 15% della superficie lorda dell'unità di pertinenza; oltre si computa la differenza;</p> <p>i. le logge (con tre lati chiusi da volumi, sia a piano terra che primo, o portico al primo piano) ad uso delle singole unità, la cui profondità lorda sia inferiore a 2 m. In ogni caso la superficie lorda di tale elemento, non deve superare il 10% della superficie lorda di piano; oltre si computa la differenza;</p> <p>j. i volumi tecnici, fino ad un massimo di 8 mq, per i quali venga presentata specifica e dettagliata documentazione tecnica e impiantistica che attesti la reale necessità degli spazi richiesti e che dovrà risultare coerente con la certificazione sull'agibilità dell'edificio. Devono intendersi volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di condizionamento ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme. A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le centrali termiche a biomassa. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.</p> <p>k. i sottotetti per le sole parti con altezza interna inferiore a m 1,50;</p> <p>l. il volume lordo relativo a ingressi condominiali fino a 6,00 mq netti, le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 mq netti ciascuno gli ascensori.</p> <p>m. il volume lordo derivante dalla proiezione a terra della scala interna del singolo alloggio (inteso il solo elemento che consente il cambio di quota), compresa la superficie dei pianerottoli di sbarco, limitata allo spazio antistante necessario all'arrivo del servoscala pari a m 1,50 (specifiche tecniche DM 236/89).</p> <p>n. le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a m 2,50 e per un massimo di 6,00 mq compreso lo sporto di gronda;</p> <p>o. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 4/2007, per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico</p>
--	--

<p>all'articolo 2, comma 2, i volumi tecnici e le murature perimetrali degli edifici. Eventuali successive modifiche agli elementi sopra elencati e alle loro caratteristiche devono rispettare comunque la densità di zona. <i>Rapporto di copertura:</i> è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria; Numero dei piani: è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm.80; <i>Altezza utile dei locali:</i> è la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio; in caso di solaio con travatura, si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 70 cm; <i>Altezza dei fabbricati:</i> è la distanza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'incrocio del piano dell'intradosso del soffitto, orizzontale o inclinato, dell'ultimo piano e il piano di facciata. Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza è la distanza tra la quota media del terreno di pertinenza e l'altezza del fronte del fabbricato; <i>Altezza del fronte dei fabbricati:</i> è la differenza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'altezza massima del piano di facciata, comprensivo di ogni suo elemento; <i>Distanza dal confine:</i> viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. <i>Distanza dalla strada:</i> è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio (o della parte oggetto di ampliamento e/o nuova costruzione) e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal P.I. comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). A tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:</i> per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata). Ai fini del conteggio della distanza tra pareti finestrate non si tiene conto degli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta e/o che non alterano la sagoma dell'edificio cui appartengono; <i>Parete finestrata:</i> si intende per parete finestrata la parete che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono</p>	<p>riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2, i volumi tecnici e le murature perimetrali degli edifici. Eventuali successive modifiche agli elementi sopra elencati e alle loro caratteristiche devono rispettare comunque la densità di zona. <i>Rapporto di copertura:</i> è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria; Numero dei piani: è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm.80; <i>Altezza utile dei locali:</i> è la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio; in caso di solaio con travatura, si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 70 cm; <i>Altezza dei fabbricati:</i> è la distanza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'incrocio del piano dell'intradosso del soffitto, orizzontale o inclinato, dell'ultimo piano e il piano di facciata. Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza è la distanza tra la quota media del terreno di pertinenza e l'altezza del fronte del fabbricato; <i>Altezza del fronte dei fabbricati:</i> è la differenza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'altezza massima del piano di facciata, comprensivo di ogni suo elemento; <i>Distanza dal confine:</i> viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. <i>Distanza dalla strada:</i> è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio (o della parte oggetto di ampliamento e/o nuova costruzione) e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal P.I. comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). A tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:</i> per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata). Ai fini del conteggio della distanza tra pareti finestrate non si tiene conto degli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta e/o che non alterano la sagoma dell'edificio cui appartengono; <i>Parete finestrata:</i> si intende per parete finestrata la parete che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono</p>
--	--

<p>collocate esclusivamente superfici illuminanti in vetro cemento o luci come definite dall'articolo 901 del codice civile;</p> <p><i>Sagoma dell'edificio:</i> si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze e poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, etc..., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta, come sopra definita;</p> <p><i>Posto auto interno</i> all'abitazione: per posto auto interno all'edificio deve intendersi anche quello costruito in aderenza all'edificio principale che contiene la residenza.</p>	<p>vetro cemento o luci come definite dall'articolo 901 del codice civile;</p> <p><i>Sagoma dell'edificio:</i> si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze e poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, etc..., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta, come sopra definita;</p> <p><i>Posto auto interno</i> all'abitazione: per posto auto interno all'edificio deve intendersi anche quello costruito in aderenza all'edificio principale che contiene la residenza.</p>
--	--

ART. 17 – Disposizioni per le distanze

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni palnivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68. Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.</p> <p>2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.</p> <p>3. La distanza tra pareti di edifici antistanti:</p> <p>a. tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;</p> <p>b. qualora una sola parete sia finestrata non deve essere inferiore a m. 10;</p> <p>c. qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5</p> <p>d. di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca.</p> <p>e. nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.</p> <p>4. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.</p>	<p>• Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni palnivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68. Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.</p> <p>• Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.</p> <p>• La distanza tra pareti di edifici antistanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto; ➢ qualora una sola parete sia finestrata non deve essere inferiore a m. 10; ➢ qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5 ➢ di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca. ➢ nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. <p>• È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.</p> <p>• La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio ad esclusione della zona "A" e delle</p>

<p>5. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio ad esclusione della zona "A" e delle "Unità edilizie di valore culturale", la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:</p> <p>f. a minimo di m 10, qualora le finestre riguardino locali abitabili di unità abitative diverse;</p> <p>g. a m 5 in ogni altro caso.</p> <p>Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.</p> <p>6. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:</p> <p>h. m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5;</p> <p>i. m 7,50, per le altre strade</p> <p>7. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.</p> <p>La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 0 (zero) qualora vi sia un atto registrato e trascritto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.</p> <p>8. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.</p> <p>9. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.</p> <p>10. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici</p>	<p>"Unità edilizie di valore culturale", la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:</p> <ul style="list-style-type: none"> > a minimo di m 10, qualora le finestre riguardino <u>almeno un</u> locale abitabile di unità abitative diverse; > a m 5 in ogni altro caso. <p>Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di: <ul style="list-style-type: none"> > m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5; > m 7,50, per le altre strade > <u>Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, solo esclusivamente nelle zone "A", "B", "C1";</u> > <u>Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada e il rispetto delle altezze massime di zona.</u> • La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine. <p>La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 0 (zero) qualora vi sia un atto registrato e trascritto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione
--	--

<p>esistenti salvi i diritti di terzi.</p> <p>11. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi.</p>	<p>precostituito.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà. • Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici esistenti salvi i diritti di terzi. • Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi. • <u>Relativamente alla costruzione delle strutture di cui all'art. 16 punto 1, volume let. g e n, la distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.</u>
--	---

ART. 20 - Norme per l'edilizia residenziale esistente

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. In tutte le zone ed aree, con esclusione e salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di</p> <p>P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.:</p> <p>a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</p> <p>b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;</p> <p>c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.</p> <p>d. con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura</p>	<p>1. In tutte le zone ed aree, con esclusione e salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di</p> <p>P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.:</p> <p>a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</p> <p>b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;</p> <p>c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.</p> <p>d. con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore</p>

<p>non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PATI senza aumento del numero delle unità abitative;</p> <p>e. non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.</p> <p>2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento e/o la ristrutturazione è subordinato a:</p> <p>a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;</p> <p>b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;</p> <p>c. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;</p> <p>4. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:</p> <p>a. in adiacenza all'abitazione principale esistente;</p> <p>b. in prossimità all'abitazione principale esistente.</p> <p>Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per l'altezza fino ad un massimo di 3 mt. e calcolata come indicato all'art.16.</p>	<p>a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PATI <u>con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i</u>;</p> <p>e. non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.</p> <p>2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento e/o la ristrutturazione è subordinato a:</p> <p>a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;</p> <p>b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;</p> <p>c. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;</p> <p>4. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:</p> <p>a. in adiacenza all'abitazione principale esistente;</p> <p>b. in prossimità all'abitazione principale esistente.</p> <p>Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per l'altezza fino ad un massimo di 3 mt. e calcolata come indicato all'art.16.</p>
--	--

ART. 54 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale

VIGENTE	PROGETTO
<p>1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore di quello indicato dalle tavole.</p> <p>2. In particolare gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla normativa di zona in cui ricadono e:</p> <p>a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,</p> <p>b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;</p> <p>c. alla sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;</p> <p>d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo,</p>	<p>1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore di quello indicato dalle tavole.</p> <p><u>Esclusivamente per gli interventi puntuali con volumetria prestabilita pari a 750 e 900 mc. è possibile la costruzione di due edifici. Tale facoltà dovrà comunque sviluppare proposte per l'intero perimetro e volume indicato dal P.I.. La proposta unitaria sarà mediante scale di competenza 1:500 per l'intervento urbanistico e 1:200 per gli interventi edilizi, e da impegni o obblighi unilaterali. La proposta sarà recepita dall'Amministrazione che definirà i rapporti convenzionali.</u></p> <p>2. In particolare gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla normativa di zona in cui</p>

<p>da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;</p> <p>3. Il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.</p> <p>4. Nel caso in cui gli "interventi puntuali" ricadano in ambiti con obbligo di PUA di cui all'art.6 delle presenti N.T.O. gli stessi interventi puntuali non possono essere attuati in forma diretta.</p>	<p>ricadono e:</p> <p>a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,</p> <p>b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;</p> <p>c. alla sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;</p> <p>d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;</p> <p>3. Il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.</p> <p>4. Nel caso in cui gli "interventi puntuali" ricadano in ambiti con obbligo di PUA di cui all'art.6 delle presenti N.T.O. gli stessi interventi puntuali non possono essere attuati in forma diretta.</p>
---	---

(omissis)

5 - IL DIMENSIONAMENTI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI

5.1 - Il dimensionamento residenziale

Il dimensionamento del PATI è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive di un decennio a decorrere dalla data di approvazione del PATI medesimo (aprile 2008).

La variante comporta un minimo aumento (mc. 1.000) della volumetria assegnata all'intero territorio comunale all'ATO 1 - FOSSÒ - CENTRO URBANO.

Le dotazioni volumetriche dell'ATO 1 risultano rientrare nei limiti assegnati dal PATI per l'ATO (mc 130.860 previsti < mc 158.750 assegnati dal PATI) mentre per gli altri ATO non sono previste modifiche del volume già assegnato.

La variante non comporta modifiche alla SAU rispetto a quanto già previsto dal Piano degli Interventi vigente. Infatti il nuovo volume, viene previsto in zona C1.

RIEPILOGO COMPLESSIVO

ATO				TOTALE
1	4	6	8	
FOSSÒ CENTRO URBANO	SANDON CENTRO URBANO	FOSSÒ AMBITO RURALE	FOSSÒ AMBITO PRODUTTIVO	

PATI / dimensionamento residenziale (comprensivo di mix funzionale)

158.750 m ³	42.000 m ³	35.000 m ³	2.000 m ³	237.750 m ³
------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	------------------------

5.2 - Il dimensionamento dei servizi

Nella variante al PI in trattazione sono confermate le aree per servizi non attuate e già previste dal PI vigente.

La dotazione di aree a standard complessiva nel territorio, quale risultante dalla situazione vigente (di previsione ed esistenti), ammonta a mq 330.183,00. Detta dotazione non viene modificata.

La dotazione esistente delle aree a servizio è pari a mq 197.246 con un valore unitario di 28,15 mq/ab, considerando il totale degli abitanti (ISTAT 2015) di 7.008, e quindi deficitaria a garantire il rispetto della dotazione minima per attrezzature e servizi stabilita dall'art. 31 della L.R 11/2004 pari, per la residenza, a mq 30 per abitante teorico e confermando lo standard volumetrico per abitante teorico in 150 mc/ab.

La modifica volumetrica in aumento di mc. 1.000 pari a 7 ab. teorici, comporta la necessità di un aumento teorico di aree a standard di mq. 210.

Pertanto tale quantità dovrà essere recuperata all'interno dell'intervento in variante volumetrica, e quindi non modificando la dotazione esistente.

Complessivamente le aree per servizi esistenti dal PI vigente e confermate dalla presente variante risultano così suddivisi:

Servizio	Servizi mq	Mq/ab dotazione minima	Mq/ab a seguito della variante (ab. 7008+8)
PARCO-GIOCO- SPORT- AGGREGAZIONE	91.511	15	13,04
PARCHEGGIO	48.909	6	6,97
ISTRUZIONE	32.986	4,5	4,70
INTER. COMUNE CIVILI	10.550	4,5	3,40
INTER. COMUNE RELIGIOSE	13.290		
Totale	197.246	30	28,11

Il Progettista
Ufficio Tecnico Comunale
arch. Martino Schiavon

Fossò, ottobre 2016