

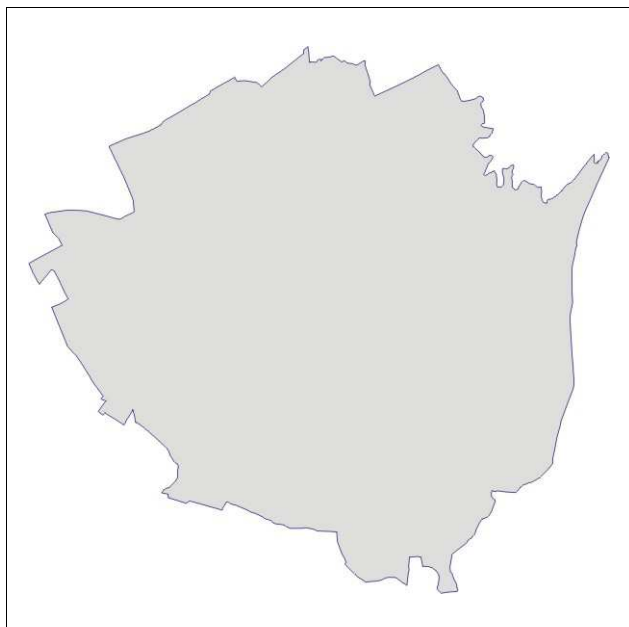
COMUNE DI ALTAVILLA VIC.NA

2014

VAR. 8  
**P.I.**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA Variante 8



**Il Sindaco**  
CLAUDIO CATAGINI

**Il Segretario Generale**  
PAOLO FOTI

Per l'Ufficio  
**Edilizia Privata**  
**Urbanistica e SIT**

**Il Capo area**  
ANGELO ZIGLIOTTO

**Il progettista**  
FERNANDO LUCATO

APRILE 2014

**AUA**  
URBANISTICA & AMBIENTE

**Fernando Lucato, urbanista**  
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza  
Tel: 0444.535837 Fax: 0444.183794  
Mail: [flucato@auaproject.com](mailto:flucato@auaproject.com)  
PEC: [fernando.lucato@archiworldpec.it](mailto:fernando.lucato@archiworldpec.it)



## INDICE

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| I. Premessa.....                                                 | 4  |
| II. Gli elaborati della variante n. 8/2014.....                  | 5  |
| III. Descrizione della variante n. 8/2014.....                   | 5  |
| IV. Dimesionamento e verifica della SAU .....                    | 16 |
| Allegato_ Modifiche alle schede puntuali Edificio 100 e 118..... | 18 |



## I. Premessa

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (DGRV n. 927 del 7.04.2009 della Regione Veneto -Bur n. 33 del 21.04.2009) il Comune di Altavilla ha proceduto ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) alle nuove regole della LR 11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato, attraverso la formazione del primo **Piano degli interventi (approvato con D.C.C. n. 69 del 18.10.2010)**.

Il primo P.I., coerentemente con i contenuti indicati nel primo Documento del Sindaco, ha assunto come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del PAT (previsioni conseguenti accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04; precisazione dei criteri perequativi; potenziamento dell'offerta turistica ricettiva, marginali modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 5 e 32 delle NTA del PAT; revisione dell'apparato normativo – NTA e redazione del Prontuario di mitigazione ambientale).

Per l'individuazione di ulteriori previsioni di Piano, ad integrazione della prima fase del PI, era stato bandito un avviso pubblico di selezione (pubblicato il 15/06/2010) con indicata la scala di priorità posta dall'Amministrazione. A seguito dell'esito del bando erano pervenute 44 istanze le quali sono state verificate e, quelle ritenute ammissibili, hanno consentito di articolare i contenuti per le **varianti nn. 1 e 2** al PI come definito nel Documento Preliminare illustrato al Consiglio Comunale in data 29.11.2010.

Con le successive **varianti nn. 3, 4, 5, 6 e 7** al primo Piano degli Interventi si è integrata la valutazione e il recepimento delle proposte pervenute, sempre in riferimento alle tematiche indicate dal Documento Preliminare, con alcune precisazioni su argomenti già oggetto delle precedenti varianti o, comunque, già dibattuti dal Consiglio Comunale (es. presa d'atto del CC di atti unilaterali d'obbligo). Anche la presente variante n. 8, dunque, si colloca in continuità con le precedenti sviluppando i temi già indicati nell'iniziale Documento Preliminare che rafforza il concetto di Piano degli Interventi come Piano del Sindaco.

La sequenza cronologica delle varianti al primo piano degli interventi risulta la seguente:

### ***Primo Piano degli Interventi***

ADOTTATO – D.C.C. n. 33 del 07.06.2010

APPROVATO – D.C.C. n. 69 del 18.01.2010

#### ***Variante 1/2010***

ADOTTATA – D.C.C. n. 84 del 29.12.2010

APPROVATA – Aprile 2011

#### ***Variante 2/2011***

ADOTTATA – D.C.C. n. 03 del 31.01.2011

APPROVATA – Aprile 2011

#### ***Variante 3/2011***

APPROVATA – D.C.C. n. 60 del 31.10.2011

#### ***Variante 4/2011***

ADOTTATA – D.C.C. n. 62 del 31.10.2011

APPROVATA – D.C.C. n. 9 del 23.3.2012

#### ***Variante 5/2012***

ADOTTATA – D.C.C. n. 29 del 18.06.2012

APPROVATA – D.C.C. n. 34 del 03.09.2012

#### ***Variante 6/2012***

ADOTTATA – D.C.C. n. 54 del 12.12.2012

APPROVATA – D.C.C. n. 3 del 11.03.2013

#### ***Variante 7/2013***

ADOTTATA – D.C.C. n. 27 del 04.06.2013

APPROVATA – D.C.C. n. 4 del 10.02.2014

## II. Gli elaborati della variante n. 8/2014

Per l'ottava variante al Piano degli Interventi di Altavilla Vicentina sono stati elaborati i seguenti documenti di piano:

- **Relazione di variante con estratti cartografici e normativi;**
- **Allegato 2 "Schede ambiti di edificazione diffusa"**
- **Allegato 3 "Schede ZTO A - Centro Storico"**
- **Allegato 4 "Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo"**
- **Asseverazione di compatibilità idraulica**

Per i punti che non hanno subito modifiche si fa riferimento a quanto previsto del previgente PI. Alla conclusione dell'iter di approvazione sarà predisposta la riedizione degli elaborati del Piano degli Interventi adeguati alla variante 8.

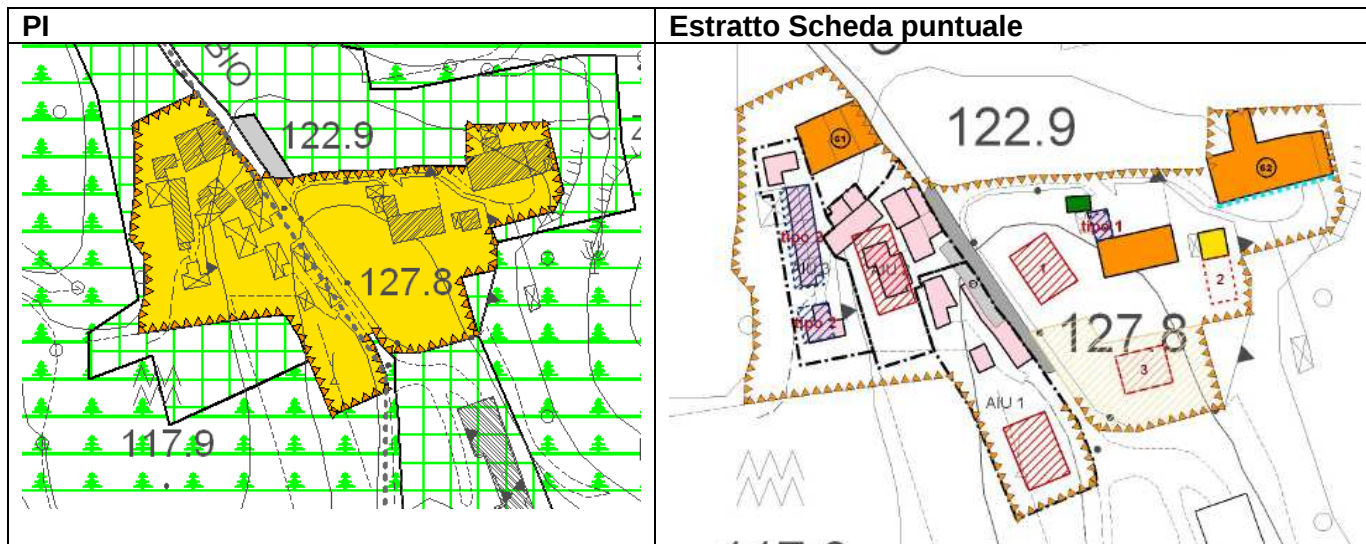
## III. Descrizione della variante n. 8/2014

La variante 8/2013 comprende i seguenti interventi in riferimento agli argomenti elencati nel Documento Preliminare.

### 1\_ Aggiornamento dell'Allegato n°2 relativo agli am bit i di edificazione diffusa:

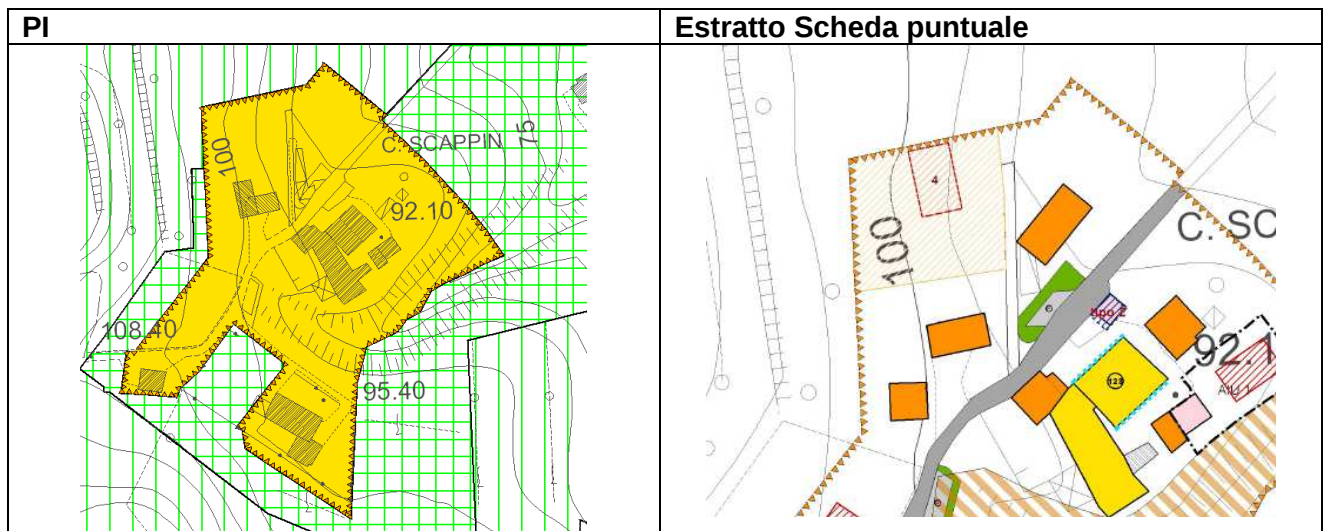
#### 1.1

- Modifica dell'ambito di edificazione diffusa (Scheda puntuale n°1):  
Cambio di destinazione d'uso per un'area di 673,0 mq che da agricola diventa C1S.  
Possibilità di realizzare nella porzione di C1S ampliata una volumetria di max 400 mc.  
Possibilità di realizzare un ampliamento del fabbricato esistente per un max di 350 mc secondo i parametri indicati in scheda.



## 1.2

- Modifica dell'ambito di edificazione diffusa (Scheda puntuale n°2):  
Cambio di destinazione d'uso per un'area di 520,4 mq che da agricola diventa C1S.  
Possibilità di traslare il sedime di "nuovo volume n°4" (600 mc) previsto dal PI vigente (var.7) secondo i parametri indicati in scheda.



## 2\_Modifiche alla zonizzazione:

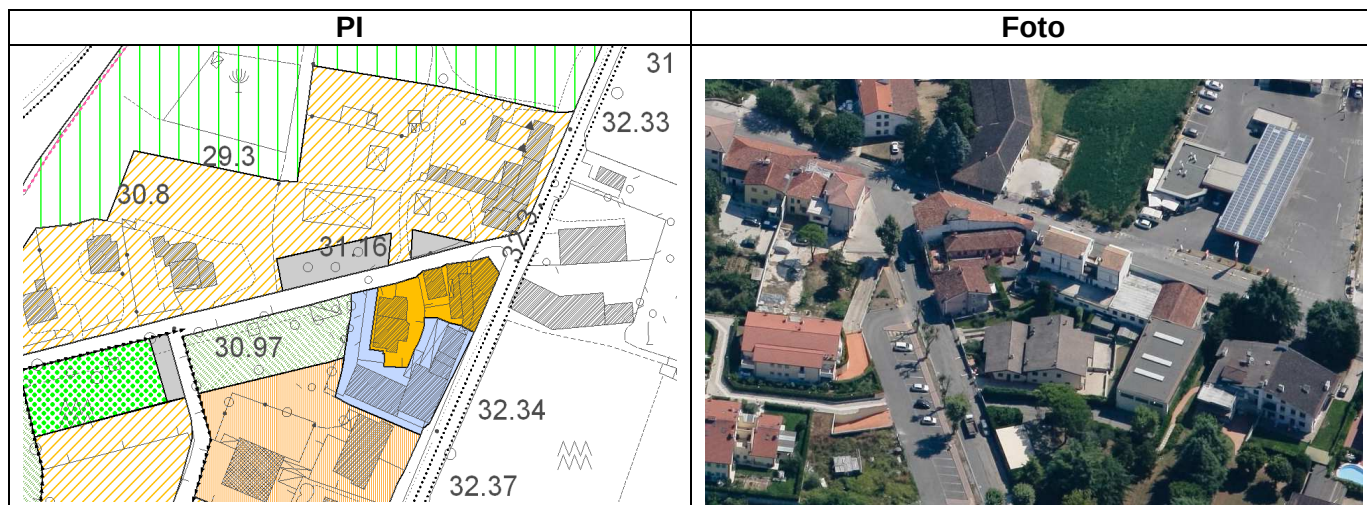
### 2.1

- Cambio di destinazione d'uso per un'area di 147,8 mq che da zona agricola E3 diventa area destinata a parcheggi pubblici FD.



### 2.2

- Cambio di destinazione d'uso per un'area di 1495,1 mq che da zona D3 diventa zona B1 n°47. La riclassificazione di zona non incide al fine del dimensionamento residenziale (in quanto l'indice di zona è saturo) ma comporta una diminuzione di superficie produttiva.



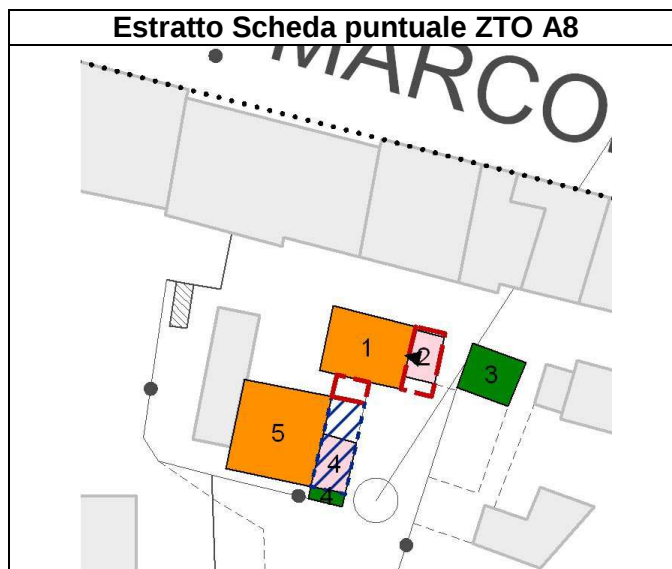
### 3. Modifiche all'allegato 3\_ "SCHEDE Z.T.O. A – Centro Storico"

#### 3.1

- Si redige Scheda Puntuale di Intervento per una porzione della ZTO A/8 (All.3). Previsioni:  
§ demolizione dei volumi esistenti (UMI 3 e parte dell'UMI 4);

§ possibilità di ampliare e recuperare tali volumi attraverso gli interventi indicati in scheda:

- sostituzione edilizia dell'UMI 2 con possibilità di ampliamento in sopraelevazione in linea con l'UMI1 (80 mc ai fini del dimensionamento);
- sostituzione edilizia dell'UMI 4 e realizzazione di un'autorimessa di tipo 1 sul sedime indicato, demolizione della porzione a sud e possibilità di congiungere UMI 4 e UMI 1 attraverso sottoportico. (65 mc ai fini del dimensionamento);

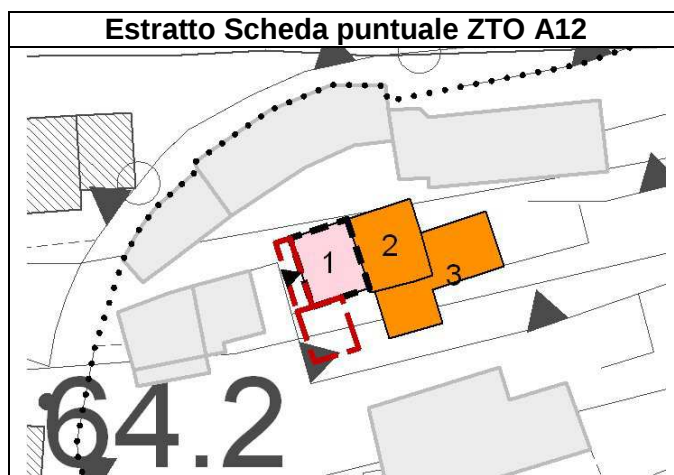


### 3.2

- Si redige Scheda Puntuale di Intervento per una porzione della ZTO A/12 (All.3).

#### Previsioni:

- sostituzione edilizia dell'UMI 1 con possibilità di ampliamento in sopraelevazione di un piano (100mc);
- ampliamento ovest dell' UMI 1 di mc 100 (in tutto) disposti su 3 piani (in allineamento all'edificio esistente: UMI 1 + sopraelevazione);
- ampliamento sud dell' UMI 1 di complessivi 60 mc disposti su un unico piano.

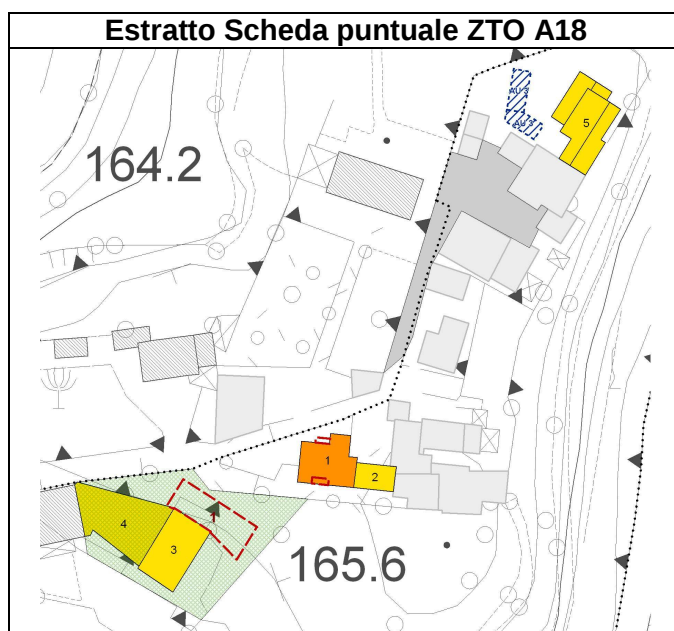


### 3.3

- Si redige Scheda Puntuale di Intervento per una porzione della ZTO A/18 (All.3).

#### Previsioni:

- UMI 1: Possibilità di ampliare il volume esistente attraverso un ampliamento sul lato nord per il prolungamento dell'autorimessa al piano terra ed il ricavo di un bagno al piano primo; ampliamento sul lato sud per collegare i locali esistenti recependo le sagome degli accessori non presenti nell'elaborato del PdR (max 50 mc complessivi);
- UMI 3 e 4: previsioni variante al PI precedente
- UMI 5: previsioni variante al PI precedente



#### 4\_Integrazione dell'Allegato n°4 “Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo”

##### 4.1

- Si sono inserite le ulteriori Schede N°12-13-14-15 (vedi integrazioni all'Allegato 2 in calce alla presente relazione)

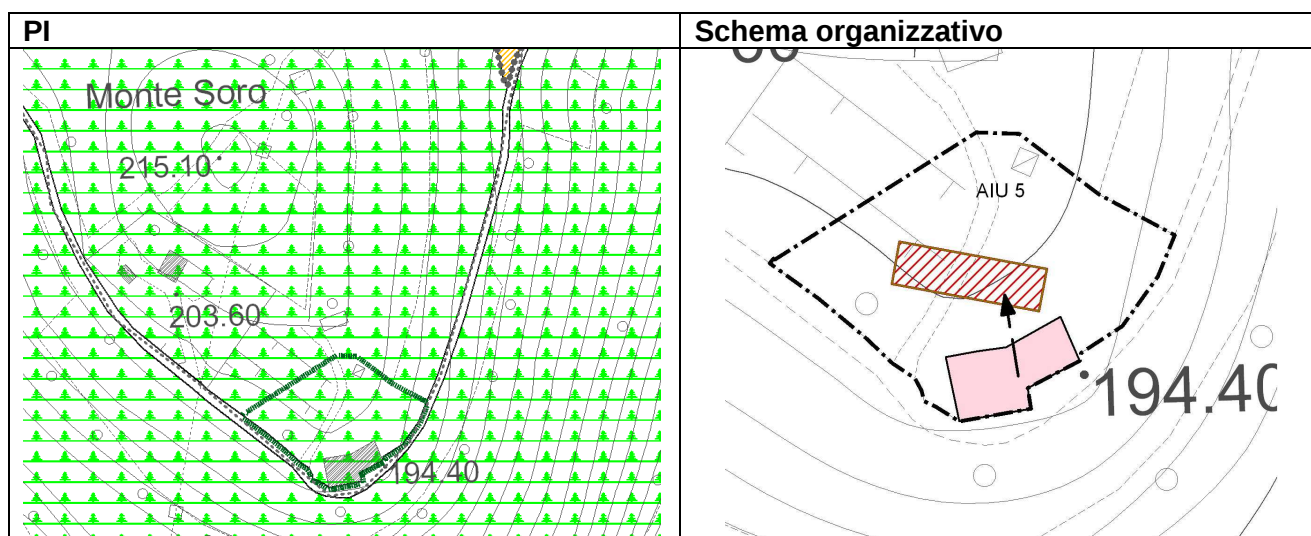
| Scheda Puntuale N° | Proprietario      | Mc cambio d'uso |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| 12                 | Isabella Gemo     | 442             |
| 13                 | Diego Golin       | 442             |
| 14                 | Fiorenza Rossetto | 850             |
| 15                 | Sergio Beggio     | 350             |
| <b>Totale</b>      |                   | <b>2.084</b>    |

#### Ulteriori modifiche

- Aggiornamento della Scheda Puntuale relativa all'edificio tutelato n°100 del PRG. (Allegata alla presente relazione)

| Estratto scheda puntuale                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SEGNALAZIONE DI PARTICOLARI CAUTELE DA RISPETTARE NEL RECUPERO DEI MANUFATTI E ALTRE PRESCRIZIONI INTEGRANTI LE N.T.A. |
| E' ammessa la chiusura con vetrata del portico esistente (attualmente destinato a fienile)                             |
| purchè questo non alteri la struttura originaria del fabbricato.                                                       |

- Inserimento dell'Ambito di riordino insediativo n°5 in località Monte Soro. Il volume complessivo dell'ambito rimane invariato rispetto all'esistente (970 mc). La presente previsione integra la scheda puntuale del PRG n°118 (Allegata in calce):



## 5. Aggiornamenti normativi

5.1 Adeguamento alla LR 50/12. Con l'entrata in vigore della nuova legge sul commercio e del relativo regolamento (n. 1/2013) si è reso necessario adeguare l'apparato normativo seguendo i seguenti criteri:

- si è confermata l'ammissibilità degli esercizi di vicinato ove già previsti;
- dove erano consentite le medie strutture di vendita senza specifica localizzazione, le stesse sono confermate fino a 1.500mq di superficie di vendita, venendo meno il regolamento comunale e le relative eventuali limitazioni;
- sono confermate le localizzazioni delle grandi strutture di vendita, senza ulteriori previsioni.

Sul piano normativo si sono modificati i seguenti articoli:

### ART. 6 – DOTAZIONI URBANE - riscrittura della tabella relativa al commercio

| FUNZIONE: COMMERCIALE – DOTAZIONE PARCHEGGI<br>(per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR 50/’12 , si applica la tabella relativa al direzionale                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                                                                                                                        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tipologia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | localizzazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                                                                                                                        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | extra centro urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              | in centro urbano                                                                                                                       |                                                                                | centro storico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | primario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | secondario                                   | primario                                                                                                                               | secondario                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vicinato e Medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                                                                           | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                   | Ordinariamente valgono le dotazioni previste per il centro urbano, ma per tutte le tipologie delle strutture di vendita situate nei <b>centri storici</b> , la dotazione dei parcheggi può essere ridefinita da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali e all’offerta di sosta esistente o prevista nelle aree circostanti. |
| <u>settore alimentare</u><br><br><u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e<br><br><u>Grandi strutture</u>                                                                                                                                                                                                                                                        | deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti |                                              | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                                                                           | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              | i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>settore non alimentare</u><br><u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e<br><u>Grandi strutture</u>                                                                                                                                                                                                                                                            | deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento                                                                                                                                                                                                                                     |                                              | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                                                                           | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento con possibilità di monetizzazione |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e<br><u>Grandi strutture</u> appartenenti ai seguenti settori:<br>mobili<br>autoveicoli<br>motoveicoli<br>nautica<br>materiali edili<br>legnami                                                                                                                                                                          | deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento                                                                                                                                                                                                                                   |                                              | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                                                                           | 0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano.</li><li>Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.</li><li>Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all’articolo 4 della LR 50/’012</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                                                                                                                        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

- **Art. 8 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI. Si sono precisate le tipologie commerciali**

1. Nelle zone residenziali, fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali a titolo ricognitivo:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita ~~fino a 1.500 mq di superficie di vendita; nel rispetto dei criteri emanati dal Comune;~~

- **Art. 9 Z.T.O. DI TIPO "A" : CENTRO STORICO. Si è modificato il punto 8**

8. Esercizi commerciali ammessi: all'interno della Z.T.O. "A" sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ~~fino a 1.500 mq di superficie di vendita in conformità al precedente art. 8 e nei limiti di superficie indicati dal piano urbanistico attuativo purchè nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04.~~

- **Art. 16 Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO. Si è modificato il terzo rientro del punto 2 e l'ultimo comma 9.1**

- esercizi commerciali fino a 1500mq di superficie di vendita, e fino a 2500mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ~~nel rispetto dei criteri comunali ai sensi dell'art. 14 della LR 15/04~~ e comunque subordinatamente alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, ~~secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04;~~

## 9. INDICAZIONI PARTICOLARI

9.1 Nell'area appositamente indicata nelle tavole di P.I. (n. 1) è ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita relativa al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 1/2013 ~~punto 7 della L.R. 15/04~~, fino ad una superficie di vendita di 12.000mq compreso l'esistente, e nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite dalla legge stessa. In particolare le aree di sosta possono essere reperite in aree circostanti anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del piano regolatore generale.

**Art. 20 Z.T.O. DI TIPO D3 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO CON PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPATIBILI. Si è modificato il punto 2**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, ~~nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04~~, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a ~~1.500 1000~~mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali ~~fino a 1500 mq di superficie di vendita, e~~ fino a 2500 mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ~~nel rispetto dei criteri comunali ai sensi dell'art. 14 della LR 15/04~~, e comunque subordinata alla contestuale

verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, ~~secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04~~

**Art. 21 - Z.T.O. DI TIPO D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI ESPANSIONE CON PRESENZA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI COMPATIBILI. Si è modificato il punto 2**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, ~~nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04~~, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a ~~1.500~~ 1000mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali ~~fino a 1500 mq di superficie di vendita, e~~ fino a 2500 mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ~~nel rispetto dei criteri comunali ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04~~, e comunque subordinata alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, ~~secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04~~

**Art. 25 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE. Si sono apportate le seguenti modifiche:**

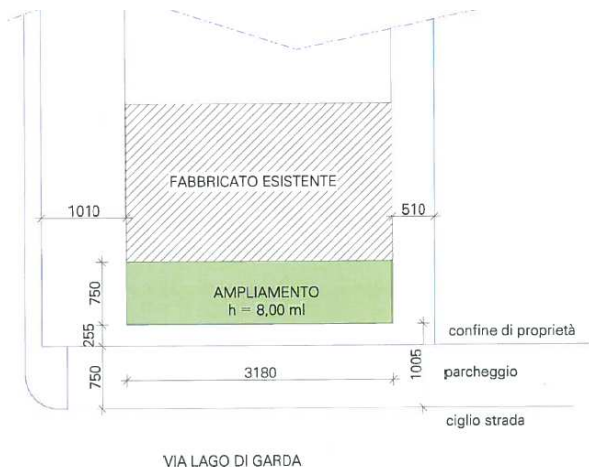
**Per la Zona di ristrutturazione commerciale/direzionale (Località Olmo) contrassegnata con il n. 1 nelle tavole del PI,**

- La potenzialità edificatoria, fino ad un massimo di 25.000mq di s.l.p. complessivi, potrà comprendere le seguenti destinazioni d'uso:
  - I. commerciali nei seguenti limiti:
    - commerciali all'ingrosso o non specificatamente disciplinate dalla programmazione di settore (~~LR 50/2012 LR15/2004~~);
    - esercizi di vicinato;
    - medie strutture di vendita ~~fino a 1.500mq di superficie di vendita; nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.14 della L.R. 15/04;~~

**5.2 Indicazione particolare per la zona D1 n. 4**

Ritenuto opportuno ammettere l'ampliamento di un fabbricato produttivo esistente in deroga ai rapporti di copertura fondiario e alla distanza dai parcheggi pubblici, verificato che non intervenga pregiudizio alla viabilità e alla sicurezza, viene aggiunto all'art. 16 il seguente punto 9.2:

9.2 Per il fabbricato esistente nella zona D1 n. 4 di seguito evidenziato, è ammesso un ampliamento puntuale fino a conseguire un indice di copertura del 73% del lotto nel rispetto delle dimensioni massime riportate nella scheda allegata:



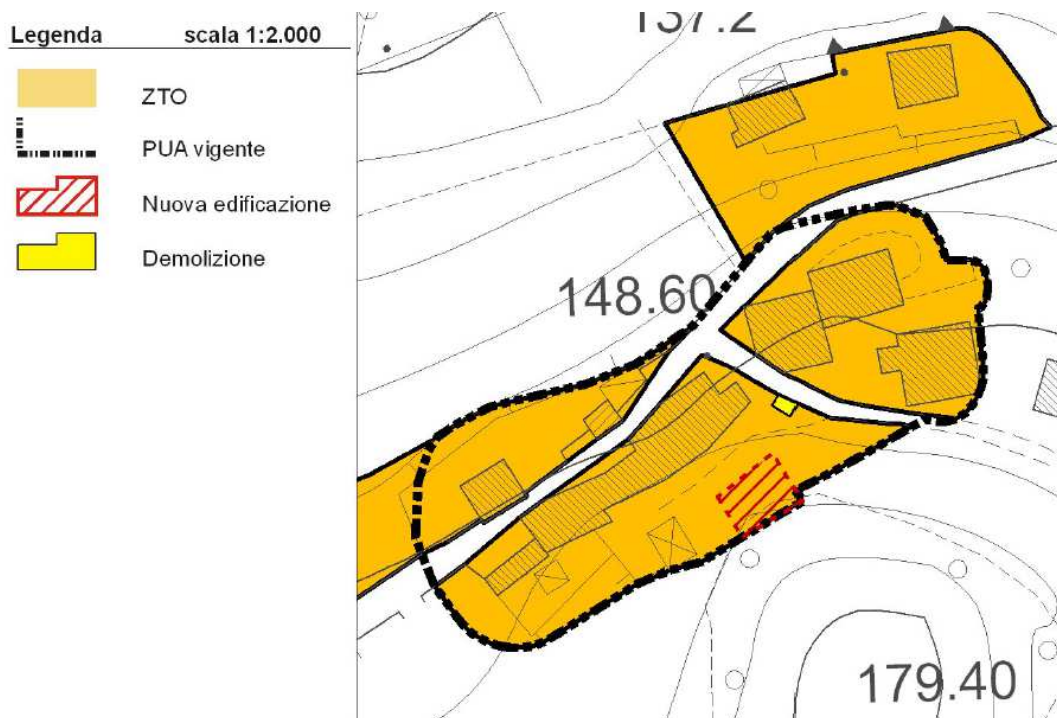
### 5.3 Art. 10 Z.T.O. DI TIPO "B", "B1" e "B2": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Nel modificare marginalmente lo schema insediativo, si è ritenuto opportuno consentire una maggiore flessibilità nella realizzazione di eventuali locali interrati al fine di contenere al massimo gli eventuali sbancamenti. Le modifiche al punto 4.5 sono di seguito evidenziate:

#### 4.5 Prescrizioni particolari per la zona **B1 n. 31**

In attuazione diretta delle previsioni del PI, nell'ambito indicato come da schema allegato, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio residenziale con le seguenti caratteristiche:

- h. massima: 5,50m ;
- volume massimo: 400mc dei quali 30mc derivanti dalla demolizione di volumi pertinenziali legittimamente esistente nell'ambito di proprietà; sono ammessi vani interrati da localizzarsi in modo tale da ridurre al minimo l'eventuale sbancamento; nel sedime dell'edificio fuori terra;
- distacco min. tra edifici: 10m;
- distanza min. dai confini: 5m o minore previo accordo tra confinanti;
- distanza dalla strada: min. 20m.



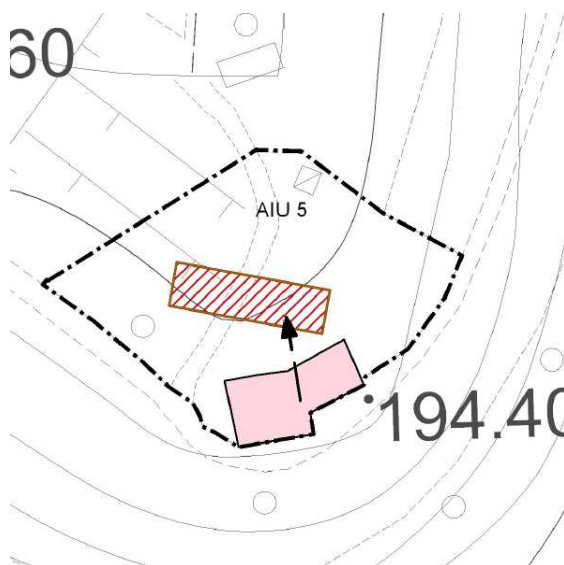
(schema modificato con variante n. 8/2014)

Copertura e finiture esterne di tipo tradizionali per armonizzarsi con le caratteristiche originarie degli edifici della frazione.

**5.4 Art. 26 Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE.** Si è inserito il nuovo ambito di riordino in zona agricola che rende possibile la demolizione/ricostruzione con arretramento dalla strada, dell'edificio già schedato con il n. 118 ma privo di rilevante valore ambientale.

9.5 Nell'ambito di riordino agricolo indicato, la possibilità di demolire e ricostruire il fabbricato esistente, integra la scheda puntuale del PRC n°118 nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- distanza dalla strada: compresa tra 10 e 25m;
- tipologia edilizia: conforme a quanto previsto in zona agricola.



### **5.5 Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

Si è ritenuto opportuno "riallineare" al rinnovato apparato normativo del PI, l'indicazione relativa ai porticati di cui all'art. 57, comma 1 lett. h) del Regolamento edilizio; infatti pur essendo venuto meno il rimando all'art. 18.6 lett.g) delle NTA del PRG, resta il rimando a "particolari tipologie". Infatti l'art. 26 delle NTO del PI, punti 5.1 e 5.2, stabilisce che va favorita la realizzazione dei portici (in zona agricola) mentre il punto 2.9 del Titolo 2 del Prontuario di mitigazione ambientale, ne precisa gli schemi tipologici per la loro riproposizione. Per evitare ogni dubbio interpretativo la variante n. 8 al PI aggiorna la lett. h) dell'art. 57 del RE, come di seguito evidenziato:

#### **Art. 57 VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO**

Per evitare ogni dubbio interpretativo sarebbe opportuno aggiornare così la lett. h):

- h) i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico (valgono i parametri della zona E) o conformi a particolari tipologie edilizie [esemplificate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale, Titolo 2, punto 2.9](#) e comunque con superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'edificio principale connesso.

## 6. Correzione di errori

**6.1 Art. 13 Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE** Si è provveduto a correggere l'errata indicazione di 1.000mc delle prescrizioni per la zona C2.1 n. 19, secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale

### 5.4 Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 19**

Alla potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell' IT di 1,2mc/mq può essere aggiunta una volumetria fino ad ulteriori **1.500 mc (millecinquecento)** quale compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 45 del PAT per la cessione al Comune del mappale 853 del foglio 7, da destinarsi a parcheggio.

**6.2 Art. 22 Z.T.O. DI TIPO D3.2: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA.** Si è provveduto a stralciare i riferimenti normativi relativi alla zona D3.2 n. 1 in quanto la zona era già stata riclassificata come zona C2.1 n. 19:

## ~~7. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLA Z.T.O. DI TIPO D3.2 "TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA" ASSOGGETTATA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO~~

- ~~a) Indice di Edificabilità Territoriale: I.T. = 1,5 mc/mq;~~
- ~~b) altezza massima del fabbricato: 10,7 ml; altezza massima della fronte: 9,7 m;~~
- ~~c) rapporto di copertura territoriale massimo : 25%~~
- ~~d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;~~
- ~~e) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;~~
- ~~f) distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:~~

| <del>B= extraurbane principali<br/>C= extraurbane secondarie<br/>D= urbane di scorrimento<br/>E= urbane di quartiere<br/>F= locali</del> | <del>B</del>    | <del>C</del>    | <del>D</del>  | <del>E</del>      | <del>F</del>     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------|------------------|
| <del>Fuori dai centri abitati</del>                                                                                                      | <del>40 m</del> | <del>30 m</del> | <del>-</del>  | <del>-</del>      | <del>10,0m</del> |
| <del>Dentro i centri abitati</del>                                                                                                       | <del>-</del>    | <del>-</del>    | <del>20</del> | <del>10,0 m</del> | <del>10,0m</del> |

~~è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti;~~

## 7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

~~8.1 Il Piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche dovrà prevedere l'accorpamento delle diverse aree a servizi migliorandone la fruizione; i fabbricati residenziali andranno localizzati preferibilmente sulla porzione meridionale dell'area, in continuità con il quartiere esistente. Come parte integrante del progetto planivolumetrico dovrà essere prodotto un elaborato grafico descrittivo delle modalità di percezione visiva dell'insediamento da almeno tre punti quotati 1,50 ml dal piano campagna, due dei quali ricadenti sul tracciato~~

della nuova provinciale, con l'indicazione delle soluzioni compositive da adottarsi al fine di un' ottimale integrazione dell'insediamento con il paesaggio circostante. Non sono consentiti accessi diretti sulla strada provinciale.

## IV. Dimensionamento e verifica della SAU

| ATO | DIMENSIONAMENTO PAT |         | PI e successive varianti | Capacità residua | Variante 8 | Capacità residua |
|-----|---------------------|---------|--------------------------|------------------|------------|------------------|
| 1   | residenziale        | 132.000 | 56.628                   | 75.372           | 405        | 74.967           |
|     | produttivo          | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | comm./direzionali   | 0       | -7.297                   | 7.297            | 0          | 7.297            |
|     | turistico/ricettivo | 40.000  | 41.455                   | -1.455           | 0          | -1.455           |
| 2   | residenziale        | 15.000  | -8.859                   | 23.859           | 0          | 23.859           |
|     | produttivo          | 90.000  | 5.422                    | 84.578           | 0          | 84.578           |
|     | comm./direzionali   | 120.000 | 75.602                   | 44.398           | 0          | 44.398           |
|     | turistico/ricettivo | 0       | 5.307                    | -5.307           | 0          | -5.307           |
| 3   | residenziale        | 80.000  | 56.424                   | 23.576           | 0          | 23.576           |
|     | produttivo          | 15.000  | 14.070                   | 930              | 0          | 930              |
|     | comm./direzionali   | 30.000  | 20.665                   | 9.335            | 0          | 9.335            |
|     | turistico/ricettivo | 5.000   | 0                        | 5.000            | 0          | 5.000            |
| 4   | residenziale        | 5.000   | 2.800                    | 2.200            | 0          | 2.200            |
|     | produttivo          | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | comm./direzionali   | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | turistico/ricettivo | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
| 5   | residenziale        | 5.000   | 0                        | 5.000            | 0          | 5.000            |
|     | produttivo          | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | comm./direzionali   | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | turistico/ricettivo | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
| 6   | residenziale        | 55.000  | 45.700                   | 9.300            | 0          | 9.300            |
|     | produttivo          | 13.000  | 2.921                    | 10.079           | -1495,1    | 11.574           |
|     | comm./direzionali   | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | turistico/ricettivo | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
| 7   | residenziale        | 34.600  | 26.469                   | 8.131            | 87,5       | 8.043,5          |
|     | produttivo          | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | comm./direzionali   | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | turistico/ricettivo | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
| 8   | residenziale        | 12.000  | 2.343                    | 9.657            | 682        | 8.975            |
|     | produttivo          | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |
|     | comm./direzionali   | 0       | 0                        | 0                | 0          | 0                |

|    |                     |        |       |       |       |        |
|----|---------------------|--------|-------|-------|-------|--------|
|    | turistico/ricettivo | 0      | 0     | 0     | 0     | 0      |
|    |                     |        |       |       |       |        |
| 9  | residenziale        | 12.000 | 5.260 | 6.740 | 442   | 6.298  |
|    | produttivo          | 66     | 0     | 0     | 0     | 65     |
|    | comm./direzionali   | 0      | 0     | 0     | 0     | 0      |
|    | turistico/ricettivo | 10.000 | 1.142 | 0     | 0     | 8.858  |
|    |                     |        |       |       |       |        |
| 10 | residenziale        | 10.000 | 6.445 | 3.555 | 1.950 | 1.605  |
|    | produttivo          | 0      | 0     | 0     | 0     | 0      |
|    | comm./direzionali   | 0      | 0     | 0     | 0     | 0      |
|    | turistico/ricettivo | 15.000 | 2.188 | 0     | 0     | 12.812 |
|    |                     |        |       |       |       |        |

|                             | Dimensio-namento PAT    |                     |                       |                        |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
|                             | residenziale<br>360.000 | turistico<br>70.000 | produttivo<br>120.000 | comm/direz.<br>150.000 |
| <b>Primo PI</b>             | 138.932                 | 7.188               | 14.070                | 75.325                 |
| <b>Variante 1</b>           | 10.542                  | 0                   | 2.921                 | -7.297                 |
| <b>Variante 2</b>           | 6.720                   | 5.307               | 0                     | 0                      |
| <b>Variante 3</b>           | 5.769                   | 1.142               | 20.788                | 0                      |
| <b>Variante 4</b>           | 25.941                  | 36.455              | 0                     | -603                   |
| <b>Variante 5</b>           | 0                       | 0                   | 0                     | 0                      |
| <b>Variante 6</b>           | 4.871                   | 0                   | 0                     | 0                      |
| <b>Variante 7</b>           | 434                     | 0                   | -15.366               | 21.545                 |
| <b>Variante 8</b>           | 3.567                   | 0                   | -1495,1               | 0                      |
| <b>Potenzialità residua</b> | <b>163.824</b>          | <b>19.909</b>       | <b>97.082</b>         | <b>61.030</b>          |

#### Verifica della SAU disponibile:

| .SAU disponibile (PAT) |            | Primo PI  | Variante 1/2010 | Variante 2/2011 | Variante 3/2011 | Variante 4/2011 | Variante 5/2012 | Variante 6/2012 | Variante 7/2013 | Variante 8/2014 | Potenzialità residua |
|------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 33.411 mq              | Sottratta  | -10.585   | -8.804,60       | -15.129,20      | -13292,9        | -343            | -228,6          | -976            | -4.945          | -1172           | -55.476 mq           |
|                        | Recuperata | 389.915,6 |                 |                 | 369,2           |                 |                 |                 |                 |                 | 390.285 mq           |
|                        | Saldo      | 379.330,6 | -8.804,6        | -151.29,2       | -12.923,7       | -343            | -228,6          | -976,1          | -4.945          | -1172           | 334.808,4 mq         |

#### **Rapporto con la SAU**

Con il Primo PI e le successive varianti è stata sottratta una superficie di SAU pari a 55.476 mq ed è stata "recuperata" una superficie pari a 390.285 mq. Il saldo complessivo, rispetto al dimensionamento del PAT (33.411 mq) è di 334.808,4mq. Con la variante n°8 a l PI è stata sottratta complessivamente una superficie di 1.172 mq.

**Allegato\_ Modifica alle schede degli Edifici 100 e 118**

GRADI DI PROTEZIONE ASSEGNATI DAL PRG

## LEGENDA

GRADO DI PROTEZIONE

①

GRADO DI PROTEZIONE

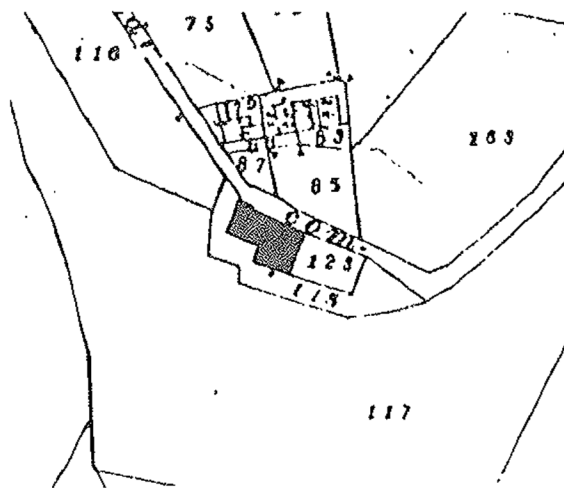
~~②~~

GRADO DI PROTEZIONE

③

GRADO DI PROTEZIONE

④



PLANIMETRIA SCALA 1:2000

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MANTENIMENTO UNITARIETA' STILISTICA DELLA FACCIATA

RIPRISTINO DELL'ASSETTO ORIGINARIO DELLA FACCIATA  
O RIDEFINIZIONE COMPATIBILE

FRONTE:    NORD    ☐  
               SUD    ☐  
               EST    ☐  
               OVEST   ☐

| FRONTE                         | ELEMENTI DA RIPRISTINARE |
|--------------------------------|--------------------------|
| NORD <input type="checkbox"/>  | _____                    |
| SUD <input type="checkbox"/>   | _____                    |
| EST <input type="checkbox"/>   | _____                    |
| OVEST <input type="checkbox"/> | _____                    |

SEGNALAZIONE DI PARTICOLARI CAUTELE DA RISPETTARE NEL RECUPERO DEI MANUFATTI  
E ALTRE PRESCRIZIONI INTEGRANTI LE N.T.A.

E' ammessa la chiusura con vetrata del portico esistente (attualmente destinato a fienile)

purchè questo non alteri la struttura originaria del fabbricato.

## 7.1 GRADI DI PROTEZIONE ASSEGNATI DAL PRG

## LEGENDA

GRADO DI PROTEZIONE ①

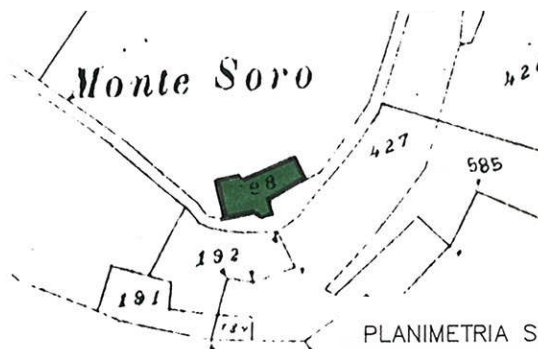
GRADO DI PROTEZIONE ②

GRADO DI PROTEZIONE ③

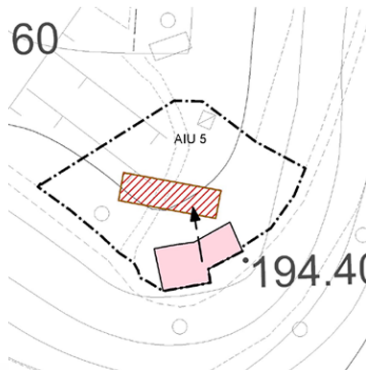
GRADO DI PROTEZIONE ④



Sedime riordino volumetrico



PLANIMETRIA SCALA 1:2000



Schema Ambito di  
riordino insediativo  
(Variante n°8 al PI)

## 7.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MANTENIMENTO UNITARIETA' STILISTICA DELLA FACCIAIA

RIPRISTINO DELL'ASSETTO ORIGINARIO DELLA FACCIAIA  
O RIDEFINIZIONE COMPATIBILE

FRONTE:    NORD    ☐  
               SUD    ☐  
               EST    ☐  
               OVEST   ☐

FRONTE                      ELEMENTI DA RIPRISTINARE

NORD    ☐    \_\_\_\_\_  
 SUD    ☐    \_\_\_\_\_  
 EST    ☐    \_\_\_\_\_  
 OVEST   ☐    \_\_\_\_\_

7.3 SEGNALEZIONE DI PARTICOLARI CAUTELE DA RISPETTARE NEL RECUPERO DEI MANUFATTI  
E ALTRE PRESCRIZIONI INTEGRANTI LE N.T.A.

E' consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato come previsto dallo schema

organizzativo soprariportato. Il volume complessivo dell'ambito rimane invariato rispetto all'

esistente (970 mc)