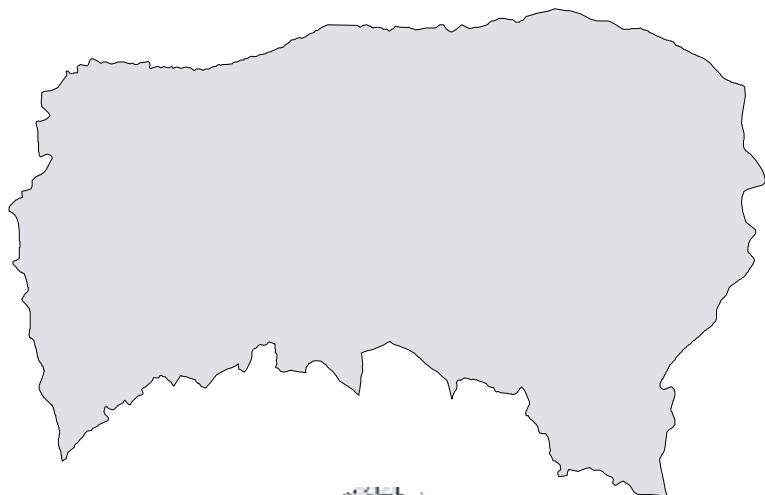


Elaborato

v1

**Relazione illustrativa**  
con cartografia e Norme Tecniche Operative di variante



**Sindaco**  
Giovanni Antonio Gasparini

**Progetto** ing. Luca Zanella

dott. urb. Adriano Ferraro



## INDICE

<b>1</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>2</b>	<b>Elaborati del Piano degli Interventi</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>3</b>	<b>Elaborati della variante n. 2 al Piano degli Interventi</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>4</b>	<b>Descrizione della variante n. 2 al Piano degli Interventi e modifiche rispetto al PI vigente</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>5</b>	<b>Verifica del dimensionamento e degli standard</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>6</b>	<b>Registro Superficie Agricola Utilizzata</b>	<b>Pag. 7</b>

### 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Comune di Salcedo, già dotato di PRG regolarmente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1649 del 07/04/1987, ha già compiuto il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale.

Infatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto e adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" relativo ai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montebelluna, Salcedo, Sarcedo e Zugliano (in qualità di Comune capofila). Tale piano è stato approvato in regime di Pianificazione Concertata con la Regione Veneto, presente anche la Provincia di Vicenza, in Conferenza di Servizi in data 12/09/2008 e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2777 del 30/09/2008, pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21/10/2008.

Il procedimento di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004 si è compiuto con la redazione del nuovo *Piano degli Interventi (PI)*, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 19 del 30/06/2009.

Con D.C.C. n. 26 del 30/07/2015 il Consiglio Comunale ha adottato la *variante n. 1* al Piano degli Interventi, successivamente approvata con D.C.C. n. 39 del 26/11/2015.

Segue ora la presente *variante n. 2* al Piano degli Interventi.

### 2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

A1 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." - scala 1:5.000;

1a - Tavola - "Intero territorio comunale" - scala 1:5.000;

1b - Tavola "Vincoli" - scala 1:5.000;

2 - Tavola "Zone Significative" - scala 1:2.000;

3 - Tavola "Centri storici" - scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Nuclei agricoli e contrade" - scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Previsioni puntuali in zona agricola" - scala 1:1.000;

6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative" (comprende anche il Prontuario - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei e gli Accordi pubblico-privato);

7 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi";

DVD-ROM - Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI "Terre di Pedemontana Vicentina".

### 3 - ELABORATI DELLA VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi si compone del seguente elaborato unico:

#### **Fascicolo v1 - Relazione illustrativa con cartografia e Norme Tecniche Operative di variante**

Il fascicolo si compone della presente relazione, seguita dagli estratti cartografici esplicativi nelle forme tematiche del PI, dagli articoli delle NTO oggetto di variazione/integrazione e da una mappa con la localizzazione degli interventi sulla base della corografia generale con i contenuti di variante.

Al presente fascicolo v1 si accompagnano l'**asseverazione di non necessità di valutazione idraulica** e la **dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza**.

La presente Relazione di variante contiene gli elementi numerici di aggiornamento delle tabelle dimensionali e dei registri che fanno parte della Relazione tecnica di PI; gli estratti cartografici vengono proposti alla scala di maggior dettaglio; la mappa con la localizzazione degli interventi sulla base della corografia generale con i contenuti di variante ha funzione di quadro d'unione degli interventi della fase presente.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

### 4 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI E MODIFICHE RISPETTO AL PI VIGENTE

Con la variante n. 2 al Piano degli Interventi si interviene su cartografia e schede in sette punti, descritti nella tabella seguente.

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES.(*)	Sup. PROD.	SAT
			+ utilizzato - recuperato (mc)	+ utilizzata - recuperata (mq)	+ utilizzata - recuperata (mq)
1	1	Intervento puntuale in contrada <b>N07 "Lazzaretti"</b> : nuova edificazione di altezza massima 5.5 m; ridefinizione del perimetro di contrada, compatibile in flessibilità di ambito di edificazione diffusa di PATI.	+660	0	+120
2	1	Previsione puntuale in zona agricola <b>E06, via Angonese</b> : variazione sedime volumetria già oggetto di accordo n. 3.	0	0	0
3	3	Stralcio porzione di zona <b>R/29</b> (If=2,5 mc/mq), <b>via Burani</b> a favore della zona agricola di ammortizzazione. Si integra l'ART. 23 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE delle NTO con il seguente testo: "Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4. Per tali ambiti di minore estensione è prescritta in ogni caso la cura del verde in sintonia con il contesto abitato."	-1 998	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES.(*) + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
4	1	Previsione puntuale in zona agricola E11, via Campodirondo: nuova edificazione di 200 mc e altezza massima di 3.0 m ad uso ricettivo, in corrispondenza di sedime attualmente utilizzato come terrazzo scoperto, in ambito di edificazione diffusa. Si ammettono tamponature vetrate e copertura a falda unica.	+200	0	0
5	2	Cambio d'uso a residenza rappresentato nella nuova scheda E18, via Garibaldi (previsione puntuale in zona agricola). Intervento subordinato all'acquisizione di parere preventivo favorevole da parte della ULSS, in relazione alla sorgente non più captata a fini idropotabili. Si ritiene l'intervento migliorativo sia per la dismissione della funzione di allevamento che per la possibilità di allaccio alla fognatura esistente lungo via Garibaldi della nuova unità residenziale.	+1 285	0	0
6	1	Intervento puntuale in contrada N04 "Moretti": attribuzione del grado di intervento 3 (ristrutturazione edilizia) a edificio esistente in ambito di edificazione diffusa, attualmente privo di classificazione.	0	0	0
7	1	"Nuova previsione puntuale in zona agricola E19, via Cucco: nuova edificazione da 400 mc ad uso ricettivo con abitazione custode; possibilità di realizzare due strutture ricettive in ambiente naturale ""art. 27 ter LR 11/2013: casa sull'albero"", ciascuna con superficie massima di 18 mq e un piano utile.	+470	0	+120
<b>TOTALI</b>			<b>+617</b>	<b>0</b>	<b>+240</b>

(\*) comprende il volume turistico come da dotazione carichi insediativi PATI

Di questi interventi vengono presentate in calce al presente documento comode schede di raffronto con la situazione pre-vigente.

L'intervento n. 3 rientra nella tipologia delle cosiddette "**varianti verdi**", di cui all'art. 7 "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4, e ne costituisce adempimento.

Gli interventi numero 1, numero 4, numero 5 e numero 7 determinano per loro natura aumento di valore del fondo interessato e sono pertanto soggetti a **contributo straordinario perequativo**.

L'obbligo di applicazione della perequazione è già definito dall'art. 34 del PATI, il quale dettaglia le fattispecie di interventi relativi.

In assenza di specifico atto di indirizzo regionale è sopravvenuto il Legislatore nazionale, con legge 11 novembre 2014 n. 164 (G.U. S.O. n. 261 dell'11/11/2014) con la quale è stato convertito con modifiche il decreto legge 12 settembre 2014 n. 133 (c.d. Sblocca Italia) recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive".

Dunque per legge almeno il 50% del maggior valore generato da variante urbanistica deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

Sono per la verità fatte salve diverse disposizioni regionali o degli strumenti urbanistici comunali, ma né la Regione, né il PATI hanno disposto percentuali e criteri, mentre i primi interventi di PI hanno definito contributi perequativi in aree ed opere strategiche di interesse

dell'Amministrazione Comunale.

Per la presente variante la percentuale viene dunque qui quantificata nella **misura del 50%** dell'incremento di valore dei beni immobili interessati da interventi di nuova edificazione o cambio d'uso.

L'incremento viene calcolato considerando per il valore finale i valori IMU deliberati dall'Amministrazione Comunale, detraendovi il contributo perequativo straordinario (riconosciuto come componente di costo successiva alla determinazione dei valori IMU) e per il valore iniziale i valori agricoli medi provinciali (VAM) o la rendita catastale attualizzata per immobili con diversa destinazione.

Nello specifico per tutti gli interventi sopra citati il valore finale viene calcolato a partire dal valore unitario di **85,00 €/mq** (valore IMU per aree edificabili mediante intervento edilizio diretto IED), applicato ad una superficie equivalente ai volumi assentiti, ottenuta con indice fondiario di 1,0 mc/mq, mentre il valore iniziale degli interventi **nn. 1, 4 e 7** corrisponde al VAM del prato in area di collina applicato alla medesima superficie equivalente, pari a **7,43 €/mq**.

Per l'intervento **n. 5** la rendita catastale specifica (€ 259,99), attualizzata con moltiplicatore 100, viene ripartita sulla cubatura espressa nella manifestazione di interesse (1 285 mc) per ottenere il valore unitario specifico di **20,22 €/mq**) e ricondursi alla formula generale per il calcolo del contributo straordinario perequativo **P**:

$$P = 50\% (V_{\text{finale}} - V_{\text{iniziale}})$$

con  $V_{\text{finale}} = \text{Volume} \times V_{\text{IMU(IED)}} - P$

Dunque, sviluppando la formula:

$$P = \text{Volume} \times (V_{\text{IMU(IED)}} - V_{\text{AMPRATO}}) \times 0,5 / (1+0,5)$$

oppure

$$P = \text{Volume} \times (V_{\text{IMU(IED)}} - \text{RENDITA}_{\text{UNITARIA}}) \times 0,5 / (1+0,5)$$

La tabella seguente riepiloga gli importi calcolati, i quali dovranno essere regolati prima dell'approvazione della variante.

INTERVENTO N.	PROPOSTA		PROPONENTE	CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO
	Prot.	Data		
<b>1</b>	2083	20/07/16	TROISI GABRIELE	<b>€ 17 065</b>
<b>4</b>	2551	12/09/16	CASARIN EUGENIO	<b>€ 5 171</b>
<b>5</b>	0101	13/01/17	AZZOLIN GIUSEPPE	<b>€ 27 746</b>
<b>7</b>	0701	17/03/17	DAL PONTE ALBERTO	<b>€ 12 153</b>

Con riferimento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, nessun intervento ricade in corrispondenza di zone di attenzione geologica.

Oltre alle modifiche cartografiche si interviene parzialmente anche sulla normativa, proposta all'adozione in forma di selezione degli articoli interessati, con evidenza con **carattere grassetto corsivo e fondino grigio** del testo aggiunto.

Gli articoli interessati da integrazioni sono i seguenti:

- Art. 13 – INDICI URBANISTICI – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI  
*a precisare i caratteri dimensionali del mancato computo volumetrico dei portici ad uso privato;*

- Art. 23 – INDIRIZZI E CRITERI PER LE ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE  
*a richiamarvi la tipologia di aree già edificabili in contesto insediato private dell'edificabilità ai sensi dell'art. 7 "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4.*

Il testo complessivo delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sarà redatto al compimento dell'iter di approvazione della variante, inserendo anche le eventuali modifiche ulteriori determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni.

## **5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD**

Riapplichiamo la metodologia approntata con il primo PI, esprimendo le quantità variare e predisponendoci ad aggiornare la verifica tabellare complessiva in sede di integrazione dell'apparato documentale a variante approvata.

Le modifiche significative da apportare alle tabelle dell'Allegato 1 alla Relazione di PI sono le seguenti:

**TABELLA 2** variazione abitanti insediabili -7

**TABELLA 4** variazione abitanti insediabili +9

**TABELLA 8** variazione totale abitanti teorici +2; variazione totale standard necessari +60 mq; totale standard in eccedenza  $34\ 927 - 60 = 34\ 867$  mq.

Per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi interventi previsti dal PI rispetto al PATI, con riferimento alla tabella di verifica della conformità dei nuovi interventi al dimensionamento del PATI ed alla sua capacità massima consentita:

nell'**ATO 1** si utilizzano 1 260 mc di carico residenziale/turistico;

nell'**ATO 2** si utilizzano 1 285 mc di carico residenziale;

nell'**ATO 3** si registra complessivamente un recupero di carico residenziale di 1 998 mc;

## **6 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA**

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Salcedo, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **40 184** mq a partire dall'anno 2008.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti normati ai sensi degli art. 22 e 24 delle presenti norme;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammesso, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una

cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

È ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

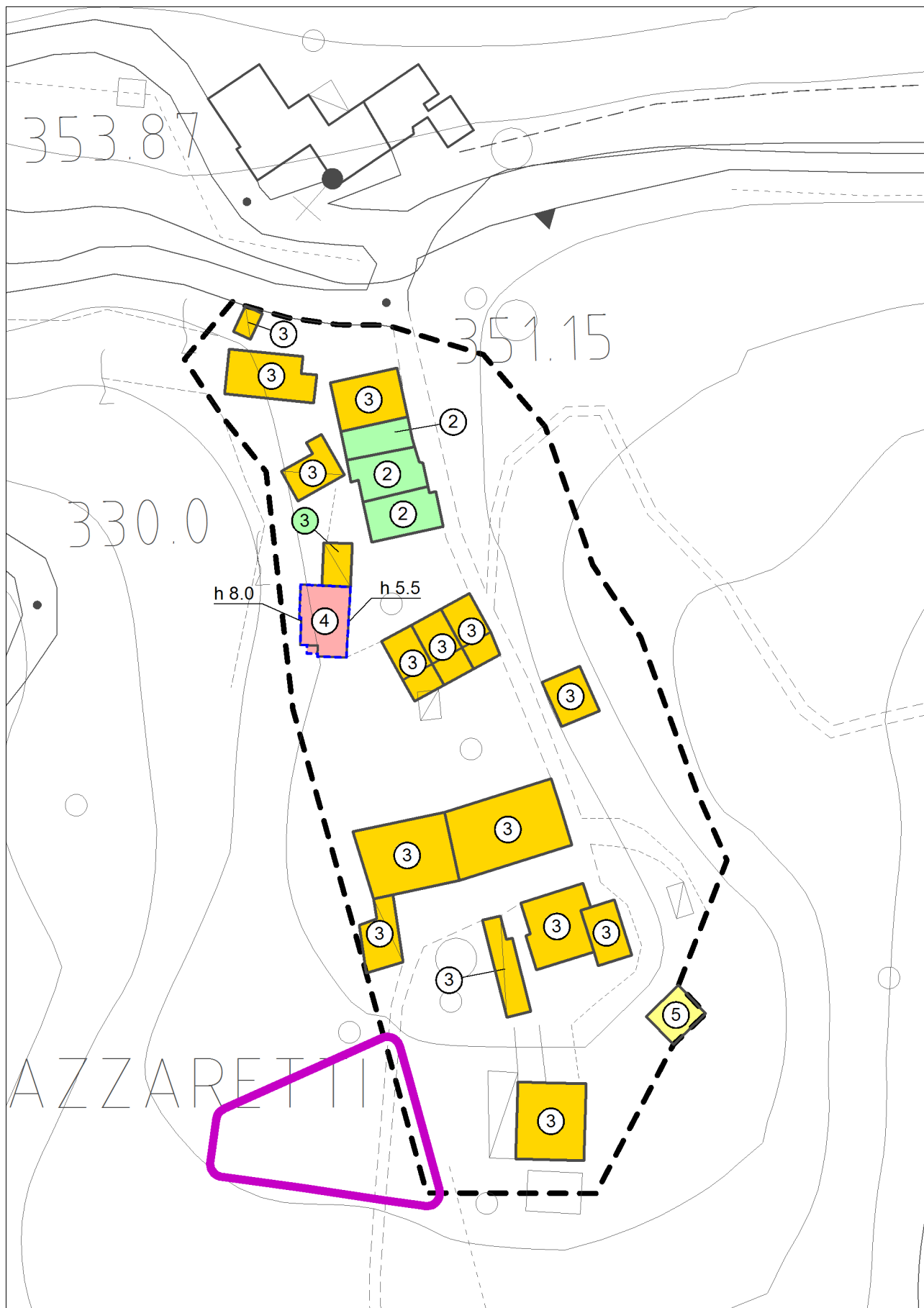
Per ciascuno degli interventi sopra descritti viene quantificata la SAU trasformata (*utilizzata* con segno algebrico positivo "+" e *recuperata* con segno algebrico negativo "-") che complessivamente risulta essere per la variante n. 2 al Piano degli Interventi pari a **+240** mq. Pertanto nel registro di seguito si evidenzia la SAU trasformabile rimanente:

<b>SAU trasformabile (PATI)</b>	<b>40 184 mq</b>
SAU trasformata dal primo PI ( <i>+utilizz. / - recup.</i> )	+2 673 mq
SAU trasformata dalla variante n. 1 al PI ( <i>+utilizz. / - recup.</i> )	-7 867 mq
SAU trasformata dalla variante n. 2 al PI ( <i>+utilizz. / - recup.</i> )	+240 mq
<b>SAU trasformabile residua</b>	<b>45 138 mq</b>

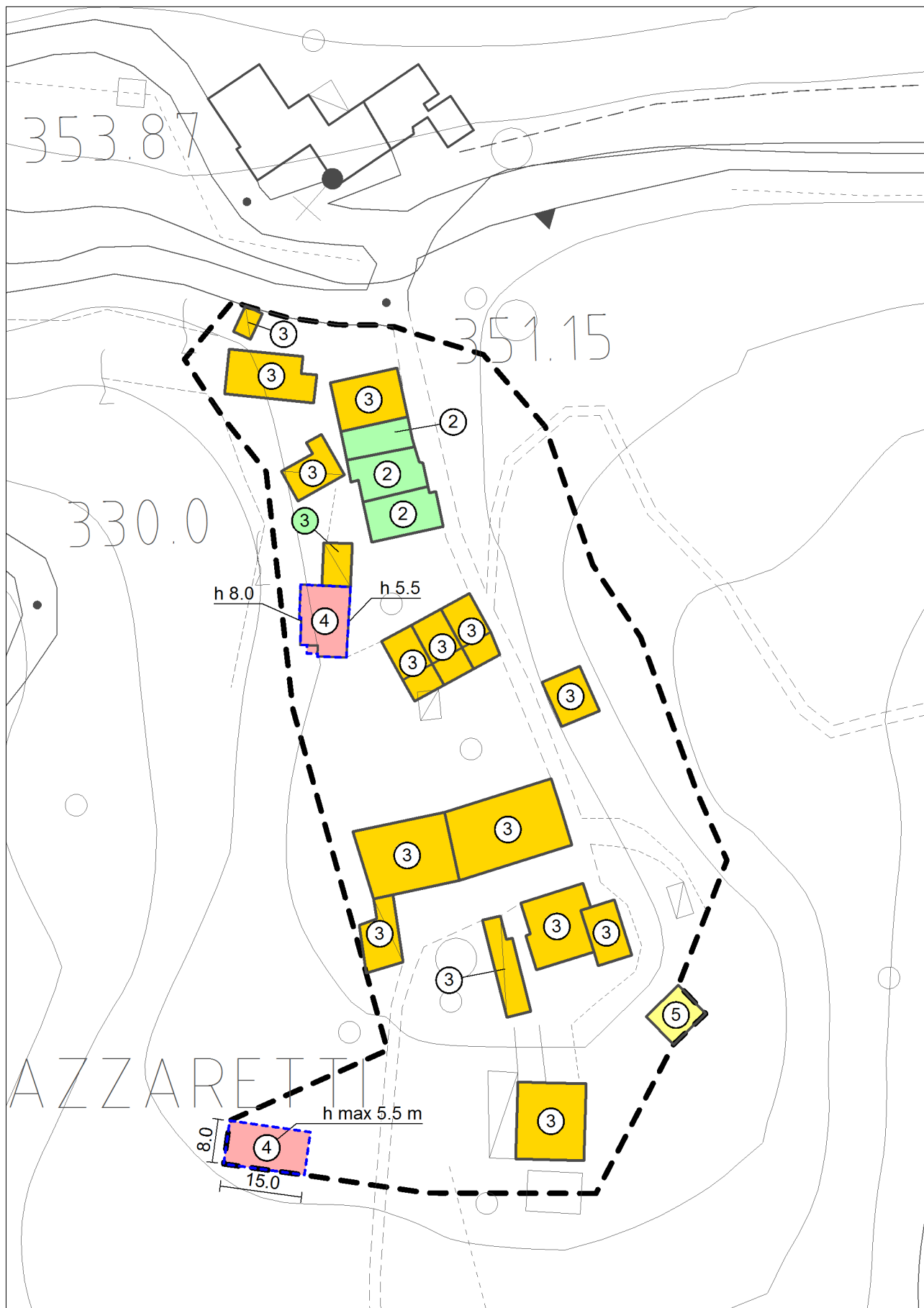


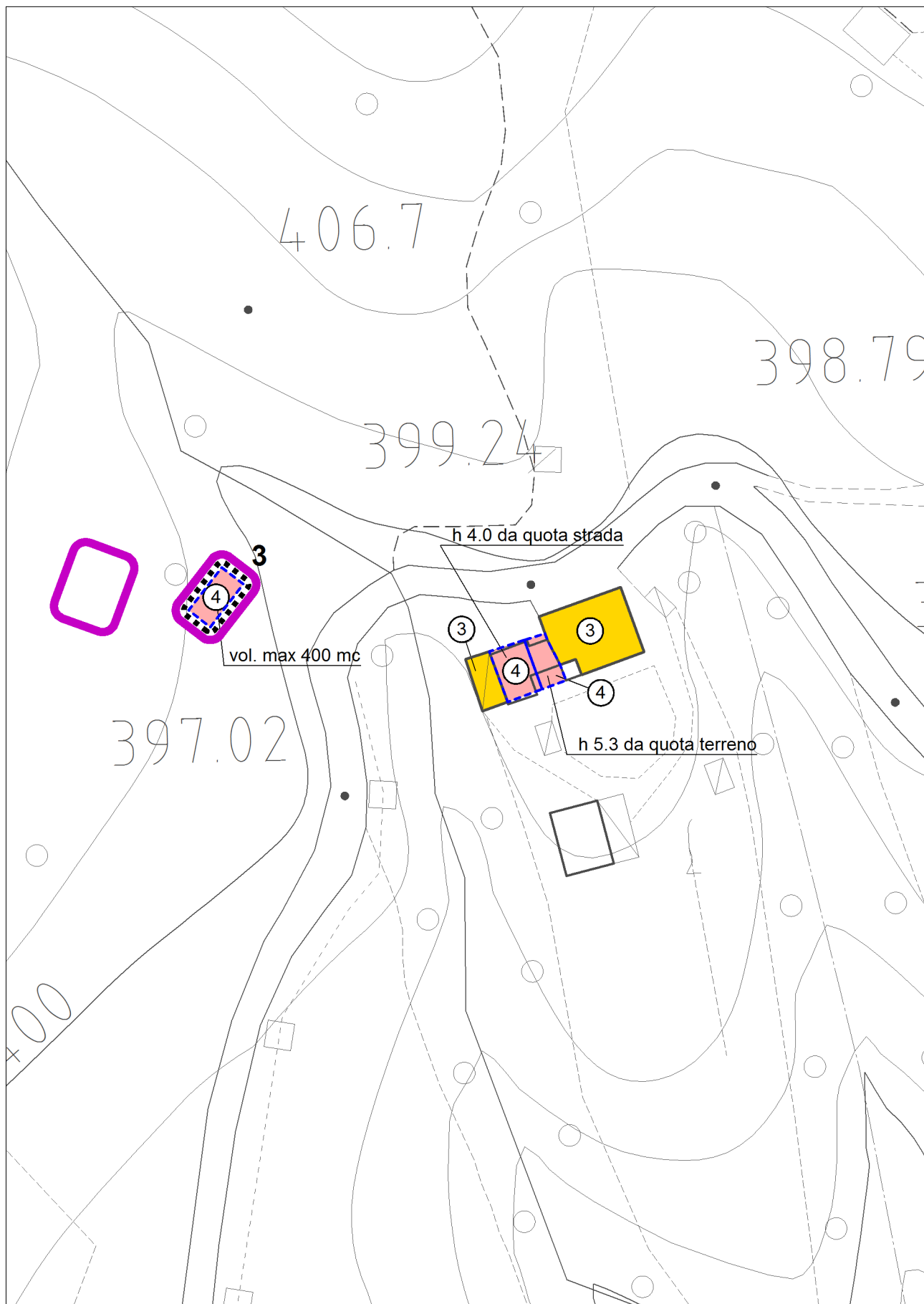
**COMUNE DI SALCEDO (VI)**

**ESTRATTI CARTOGRAFICI**

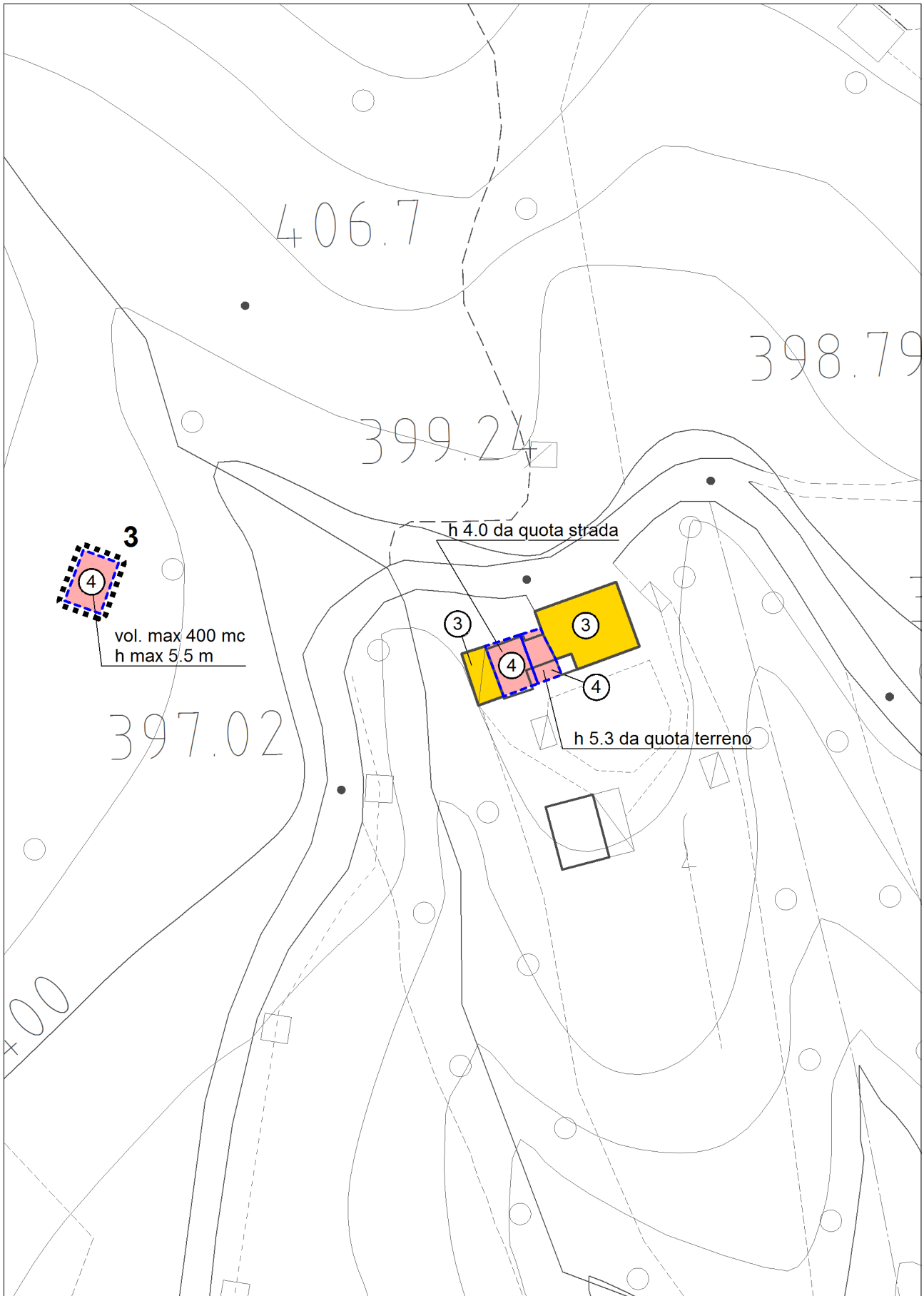


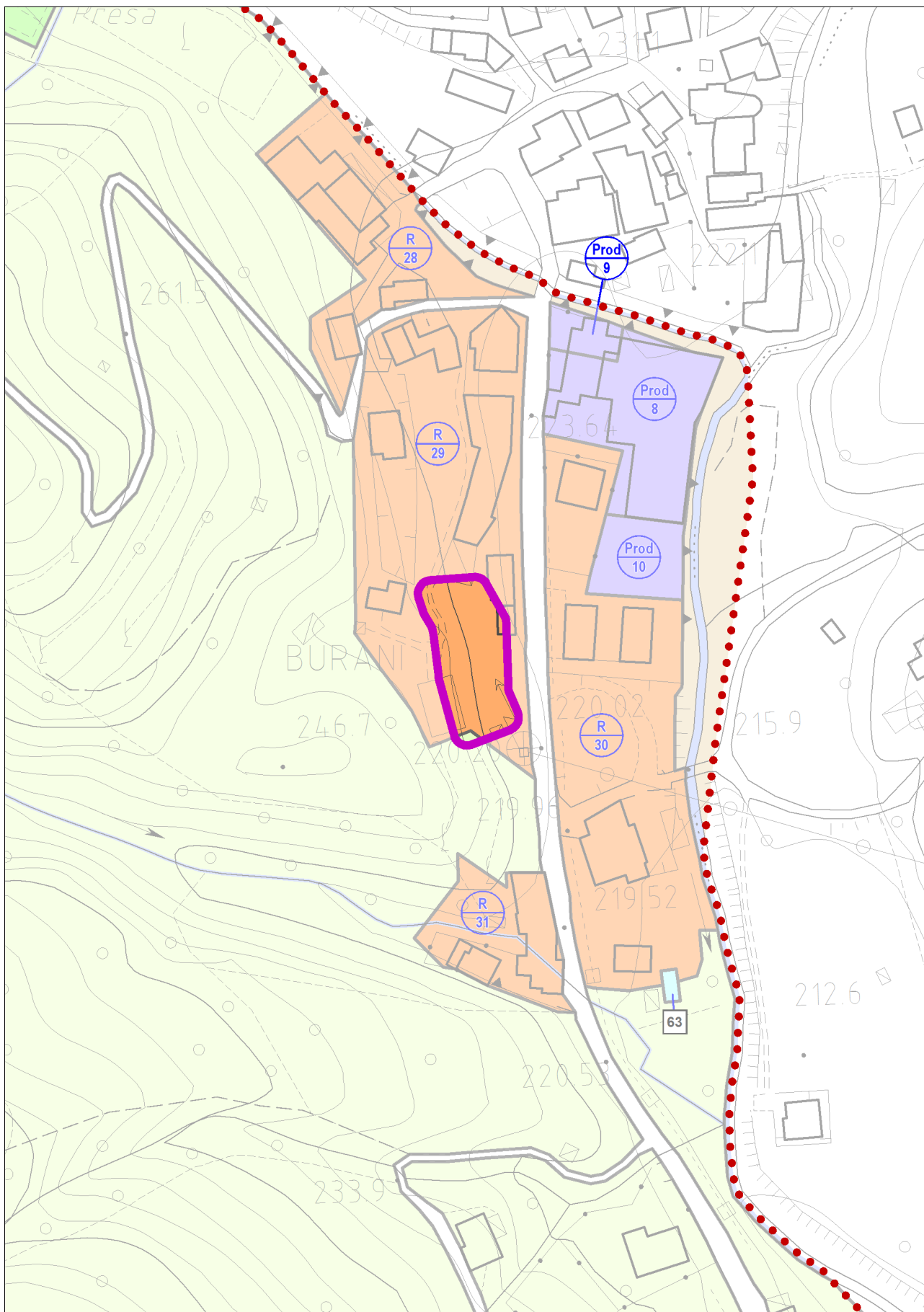
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



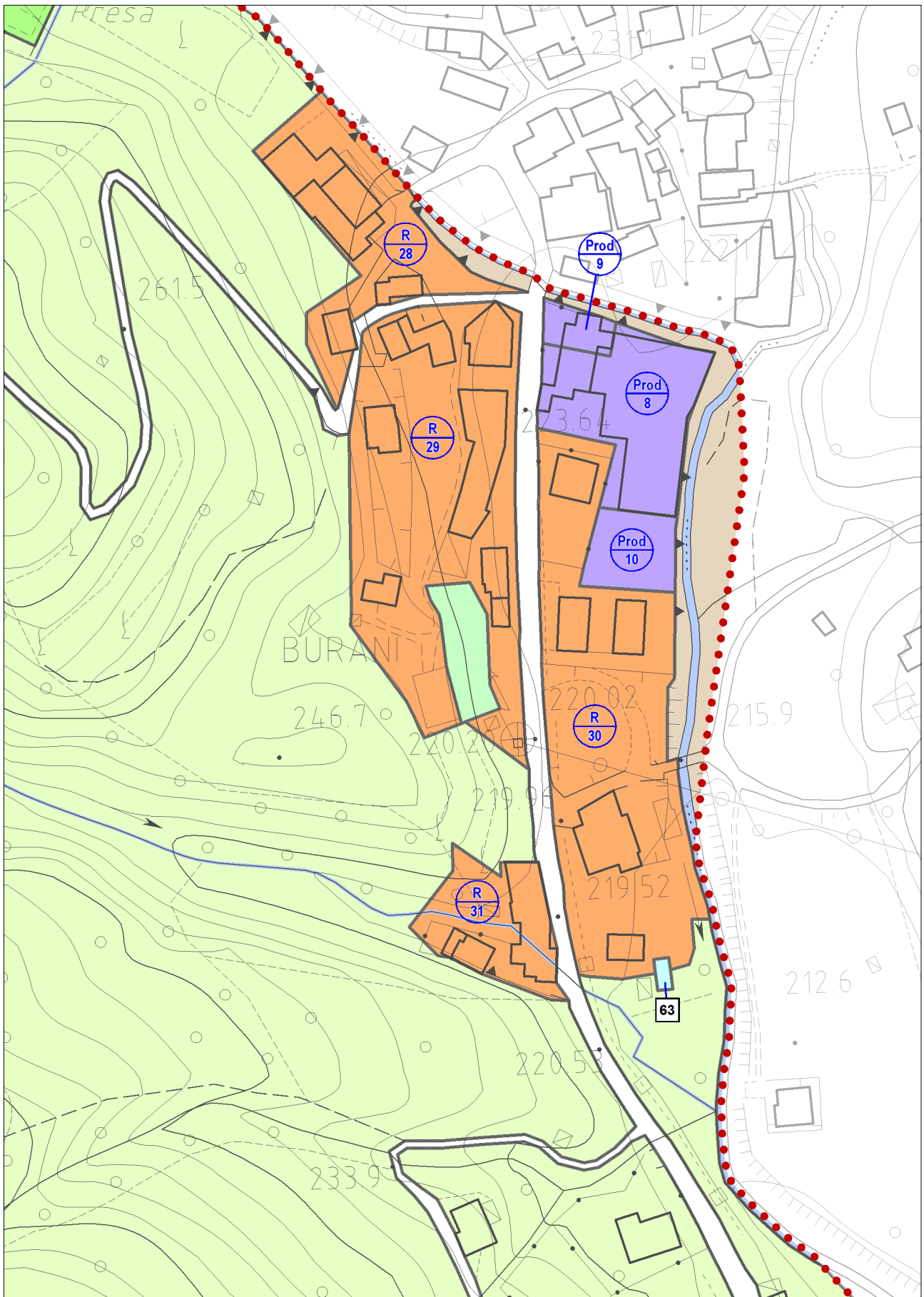


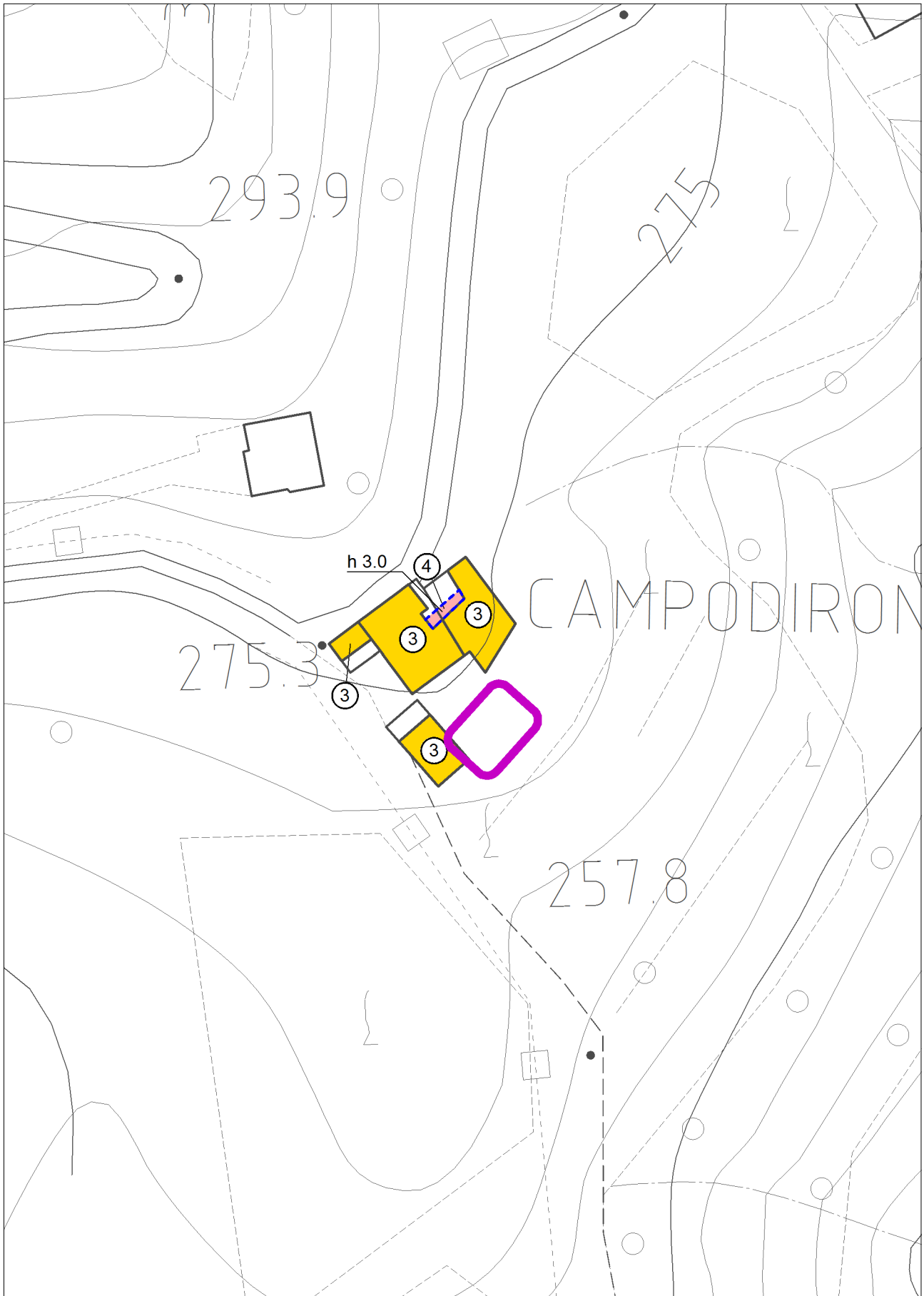
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





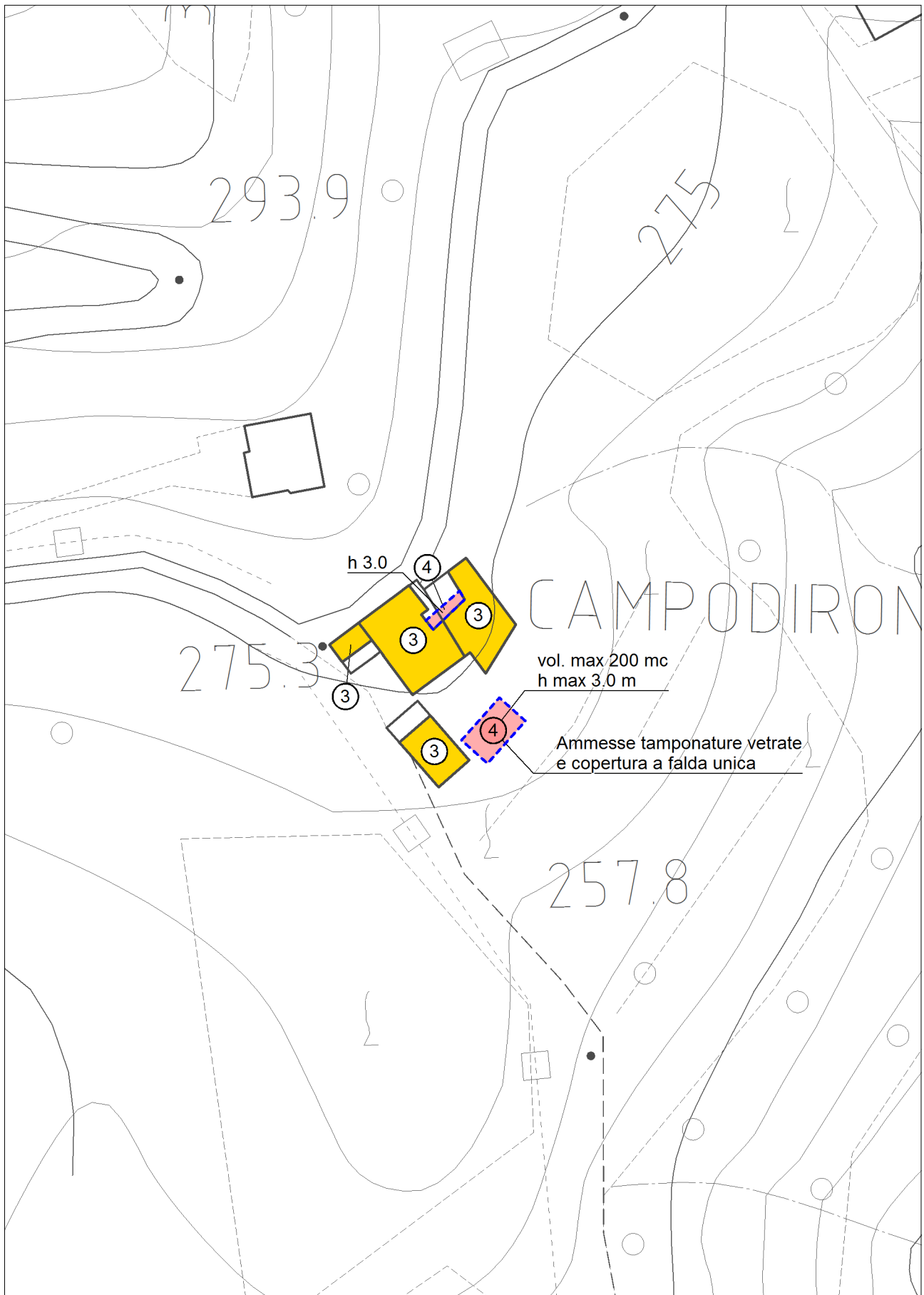
con evidenza dell'ambito della variazione proposta

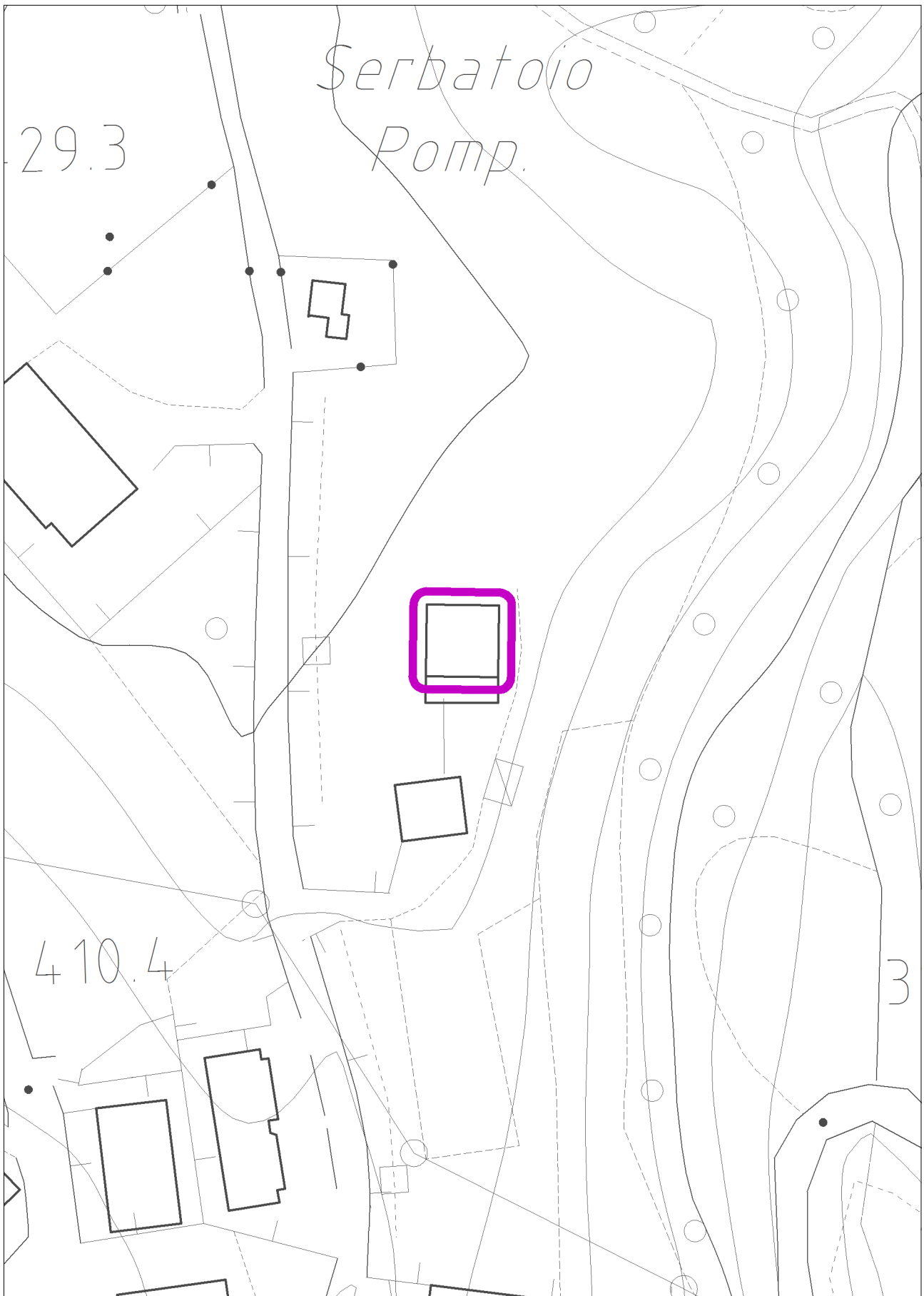




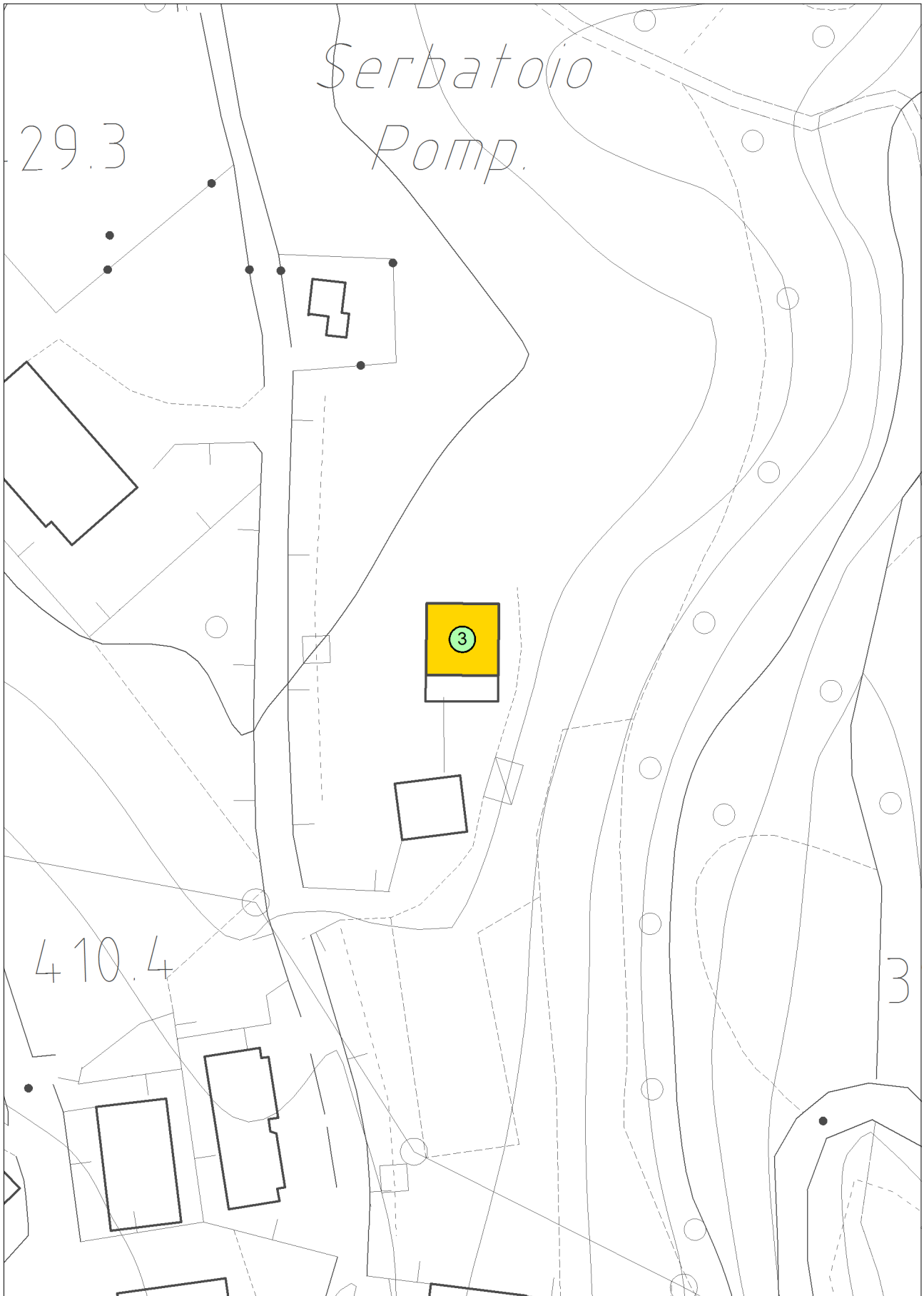
con evidenza dell'ambito della variazione proposta

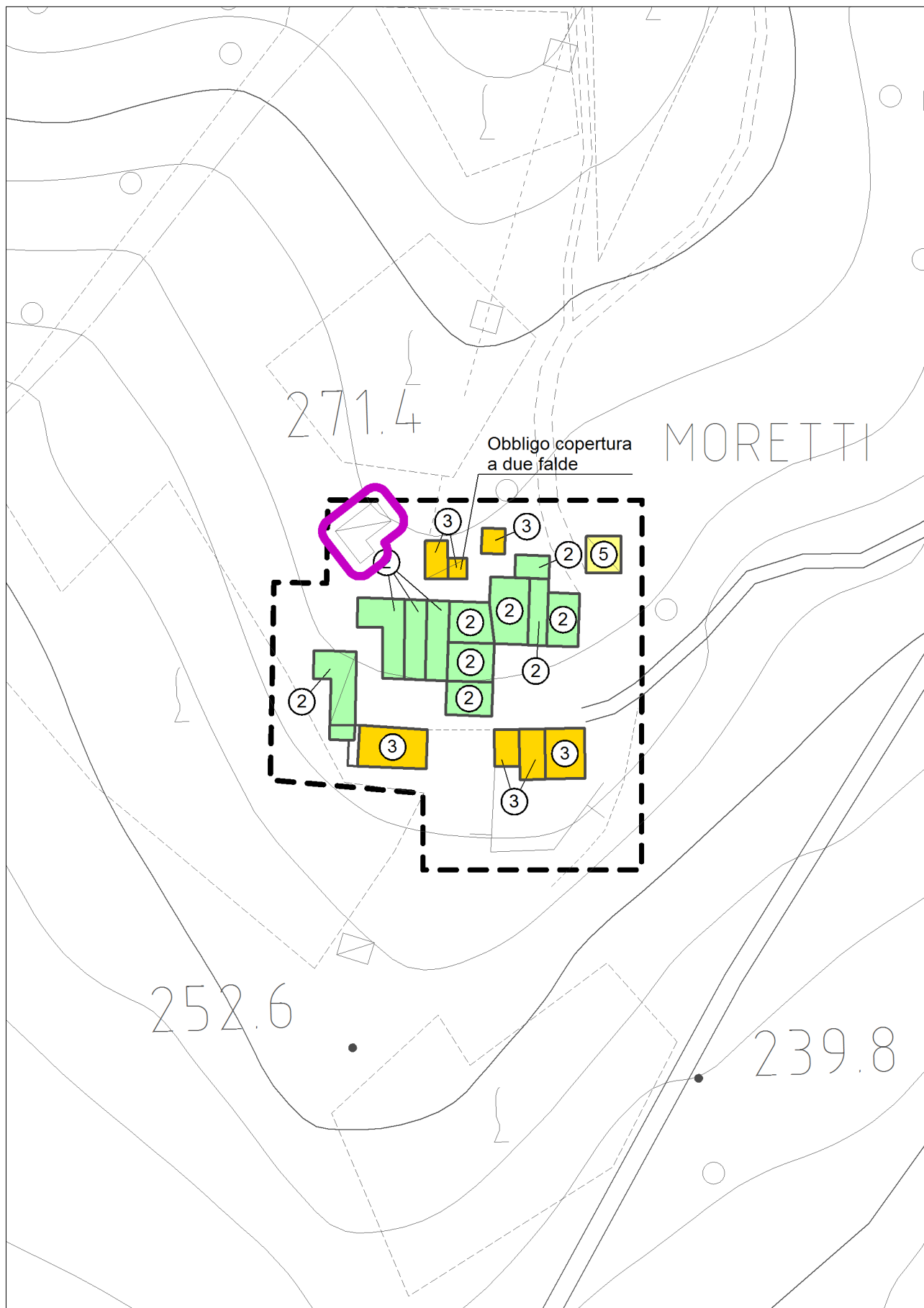




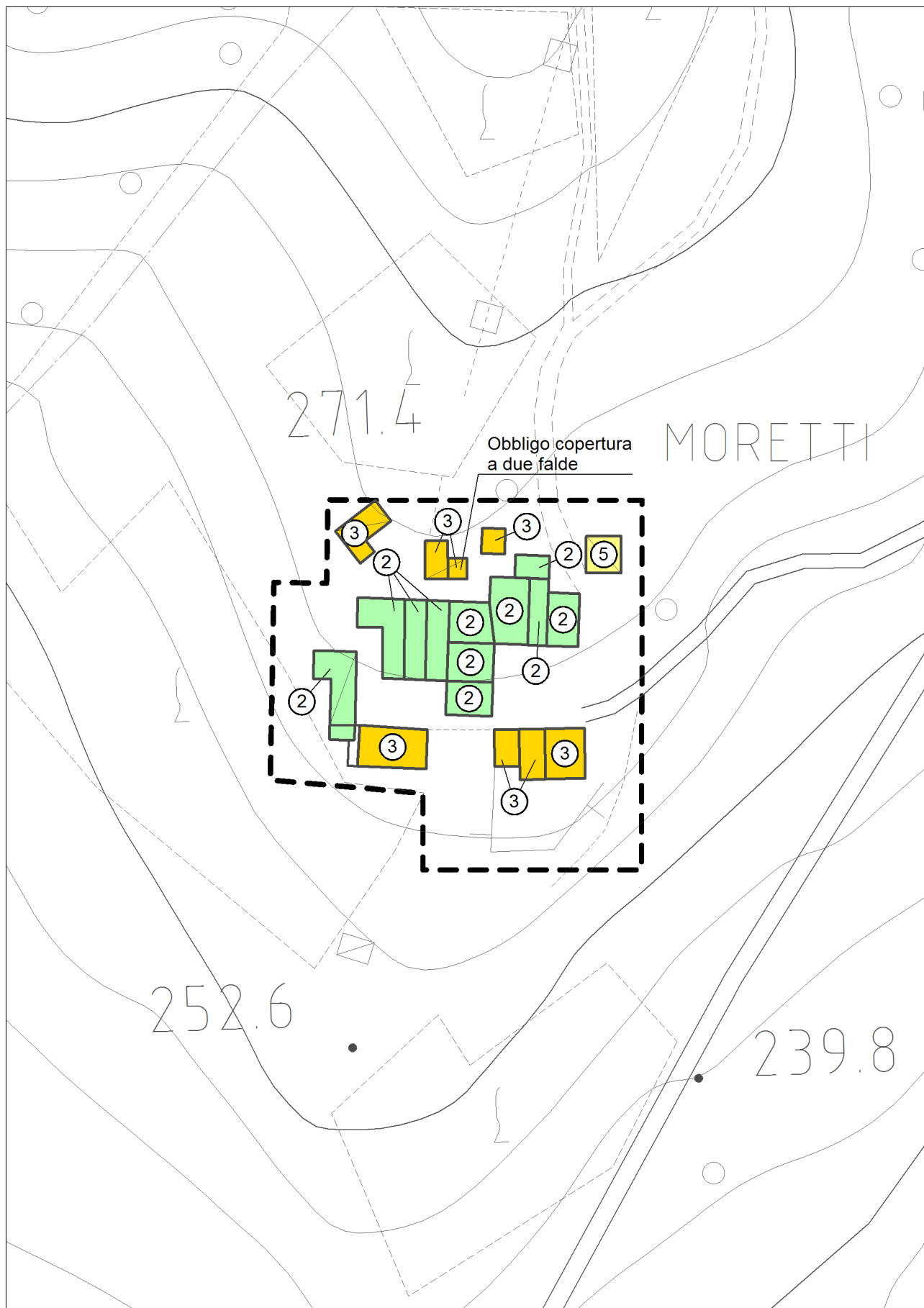


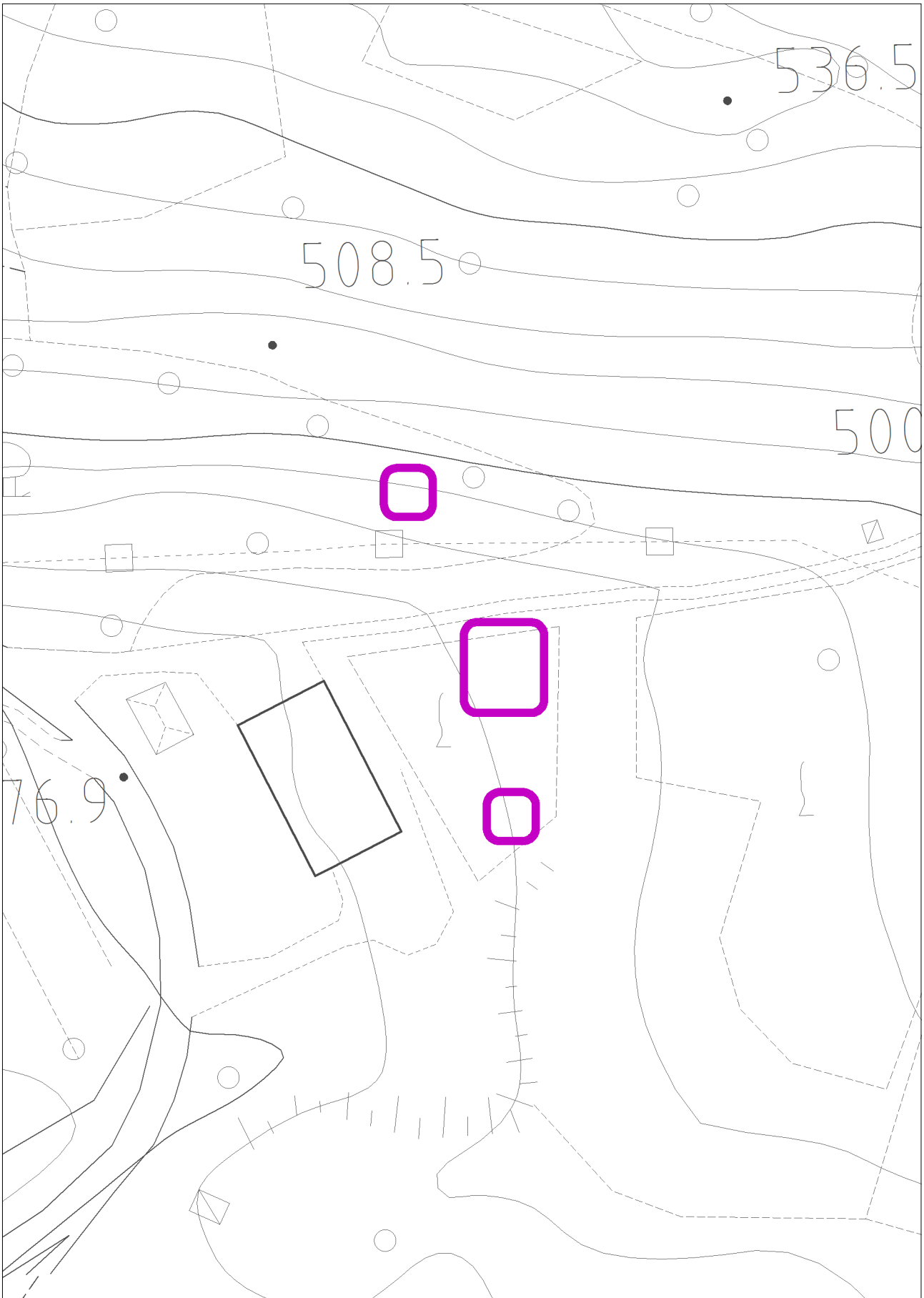
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



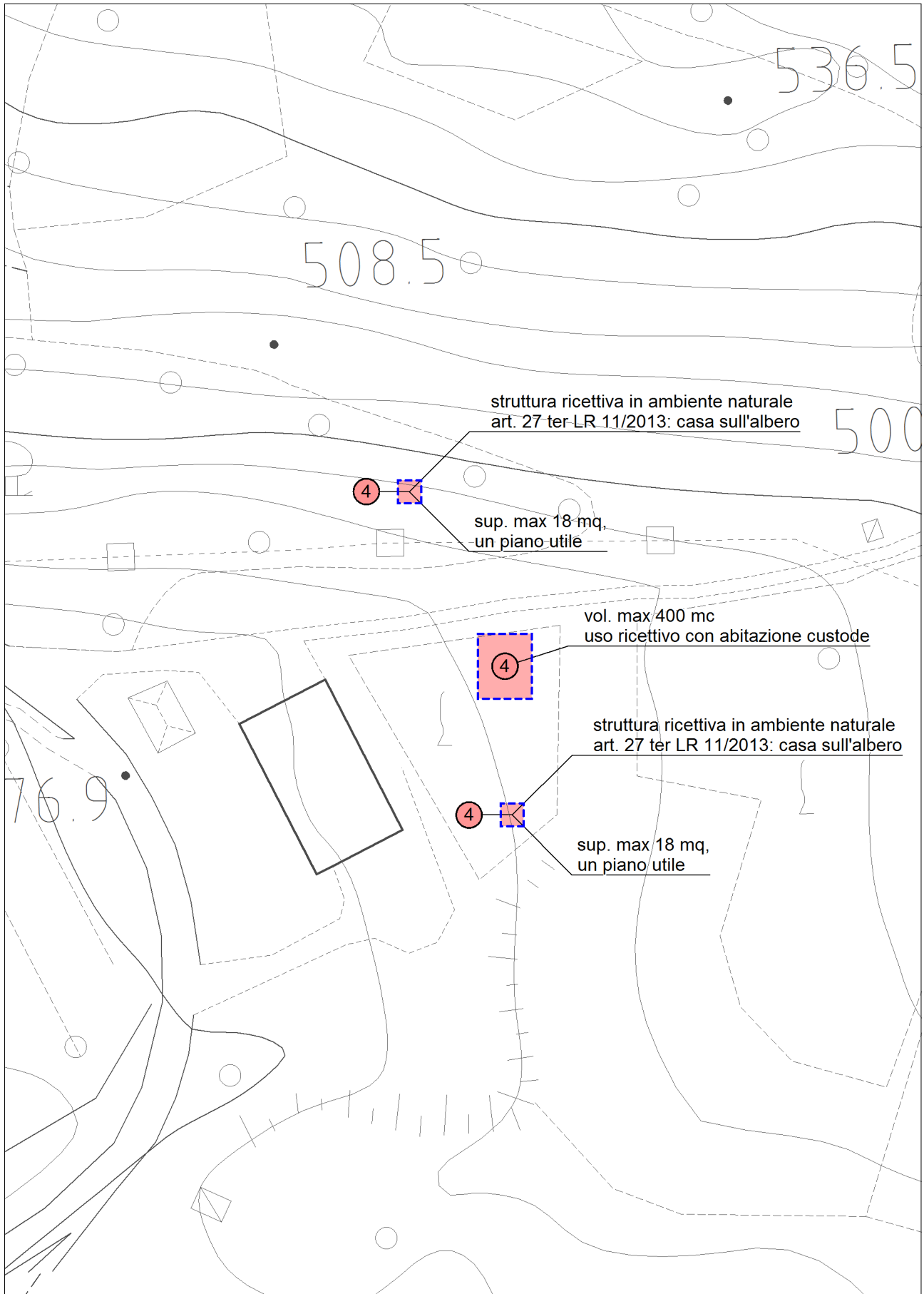


con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta



**SELEZIONE ARTICOLI NTO**



## TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI

### ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del PI, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

**Indice di edificabilità territoriale (IT):**

È il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.

**Indice di edificabilità fondiaria (IF):**

È il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

**Rapporto di copertura territoriale (RCT):**

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dello intervento.

**Rapporto di copertura fondiaria (RCF):**

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

**DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

**Superficie utile abitabile (SU)**

È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto:

– dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

**Superficie non residenziale (SNR)**

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

– porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati.

**Superficie complessiva (SC)**

È data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Netta (SN) e Superficie Accessoria (SA).

**Superficie Netta (SN)**

È costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

**Superficie accessoria (SA)**

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

– scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

**Superficie totale (STO)**

È data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

**Superficie coperta (SQ)**

È data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, poste sotto il sedime del fabbricato;
- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, esterne al sedime del fabbricato, che non emergono dal piano di campagna e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato;
- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 19/99, le piscine scoperte;
- le scale a giorno con larghezza non superiore a 1,50 m a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- le baracche funzionali al cantiere, tendaggi a sbalzo, canne fumarie esterne, pergolati così come definiti successivamente, posti a distanza minima dal confine di 1,50 m. (da misurarsi rispetto agli elementi verticali

di sostegno) e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale;

- le strutture in legno adibite ad arredo o ricovero attrezzi per giardini, di pertinenza a fabbricati esistenti, semplicemente appoggiate sul terreno, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00 ed aventi altezza massima della copertura, misurata all'intradosso nel punto più elevato, non superiore a m. 2,50; dette strutture debbono distare almeno m. 1,50 dai confini di proprietà e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale. Tali strutture non concorrono al conteggio della superficie coperta solo se ricadenti fuori dalle zone agricole;
- i volumi tecnici e le costruzioni pertinenziali come di seguito definite;
- i tamponamenti perimetrali verticali degli edifici esistenti alla data di approvazione del PATI eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico).

#### **Area permeabile (Ap)**

Nelle sole zone a prevalente destinazione residenziale, ad esclusione della zona centro storico, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata all'intervento.

#### **Rapporto di copertura della superficie (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) tra superficie coperta e superficie fondiaria.

#### **Superficie territoriale (ST)**

È la superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa salvo diverse prescrizioni stabilite dalle presenti norme.

#### **Superficie Fondiaria (SF)**

È la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio utilizzabile a fini edificatori misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

#### **Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)**

I nuovi volumi che saranno realizzati determineranno un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai titoli abilitativi (licenze, concessioni, PdiC. Etc.) contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del P.I.. La superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici attuali. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona. Tale possibilità non è ammessa nel caso che i terreni siano inseriti in SUA.

#### **DEFINIZIONE DI SAGOMA**

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti se aventi profondità inferiore a m. 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

##### **Altezza massima (HM)**

È ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite.

**QUOTA MINIMA:** è la quota coincidente con il livello del suolo naturale, mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

**QUOTA MASSIMA:** è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, o suscettibile di essere reso agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. In caso di presenza di sottotetto avente altezza media superiore a m. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (es. a nido d'ape), si fa riferimento alla sua quota media. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Negli edifici a destinazione d'uso produttiva, all'interno delle zone produttive, per altezza del fabbricato si intende la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso. La quota di riferimento viene stabilita dal punto medio del colmo dell'asse stradale prospiciente il lotto interessato dall'intervento; per i lotti con più fronti stradali la quota di riferimento viene stabilita dal minimo valore prima definito.

#### **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

#### **Distanza dai confini di proprietà (DC)**

È la distanza misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato ed il confine di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà da quelle stabilite nelle presenti norme previo assenso del confinante. L'assenso, dovrà essere registrato e trascritto.

#### **Distanza dai confini stradali (DS)**

È la distanza minima, misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato nonché da qualsiasi edificazione entro e fuori terra, ed il confine stradale come definito dal Nuovo codice della strada.

Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1404/68 e dal codice della strada.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione totale di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori ad 1,5 mt. Nel solo caso di esistenza di marciapiede la recinzione può essere costruita a confine con lo stesso anche in deroga alle distanze dalle strade.

Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..)

#### **Distanza dai confini di zona**

La distanza minima dai confini di zona è pari a m. 5.00 nel solo caso di zona a standard.

#### **Distanza tra edifici (DF)**

È la distanza minima, misurata ortogonalmente, intercorrente tra le (SQ) superfici coperte dei fabbricati. Non vengono considerati nella distanza i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

È consentita l'edificazione in aderenza.

Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.

Sono inoltre autorizzate minori distanze rispetto a quelle sopra previste nei seguenti casi:

- nella sola zona centro storico, negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposita schedatura, tra le costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. È consentita l'edificazione in aderenza;

- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico è salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati per le singole Zone, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aeroilluminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.

#### **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

##### **Volume (VU)**

È definito come somma dei prodotti delle superfici coperte per l'altezza massima.

Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.

Non concorrono nel calcolo dei volumi :

- i portici di uso pubblico, i vani scala di uso comune e le gallerie di uso pubblico;

**- i porticati ad uso privato nel limite del 20% del volume massimo ammissibile, se realizzati in area esterna ai centri storici ed alle zone di contesto figurativo;**

- la sola loggia per una profondità massima di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato. Tale volume non viene scomputato nel caso sia previsto un oggetto in continuità;

- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili);
- il sottotetto (porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata) qualora non sia assolutamente utilizzabile e non accessibile con scala fissa o non superi un'altezza media di mt 1,00 a partire da un'altezza minima di mt 0,50. Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente;
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme (per il contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile - D.Lgs. 115/08, etc.);
- volumi tecnici.

### **Volume tecnico (VC)**

È il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, extra corsa ascensori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, canne fumarie esterne, etc.) che non possono essere normalmente comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso e che non sono collegabili al ciclo produttivo lavorativo.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Detti volumi non sono soggetti al rispetto dell'altezza e del volume massimo di zona; devono rispettare invece le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati di altra proprietà, escluse le canne fumarie e di ventilazione.

È obbligatorio adottare soluzioni che prevedano il totale o parziale interrimento o collocamento al di sotto della quota del piano di campagna, di qualsiasi volume tecnico. In caso di comprovata impossibilità ad eseguire volumi tecnici interrati, in relazione alle alte specificità ed innovazioni tecnologiche che risultano necessarie per la realizzazione degli stessi, è possibile la realizzazione di volumi tecnici fuori terra. I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'ingombro o l'altezza degli edifici limitrofi della zona (silos, torri piezometriche, etc.) dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, previa appositi ed adeguati interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente.

### **DEFINIZIONE COSTRUZIONI PERTINENZIALI**

#### **Costruzioni Interrate pertinentenziali**

Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato. Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

#### **Costruzioni pertinentenziali**

Si ritengono pertinentenziali le costruzioni previste dal Regolamento edilizio.

Sono quindi ammesse, in eccezione agli indici di edificabilità, dai confini, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del C.C. e ad esclusione della zona centro storico e nuclei e contrade, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza, che ne siano carenti o sprovviste, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12 mq e 25 mq e l'altezza dovrà essere compresa fra un minimo di mt 2.20 ed un massimo di mt 2.70;
- è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
- nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Sono considerate pertinentenziali al solo edificio residenziale e soggette a denuncia di inizio attività:

- le costruzioni di caminetti esterni infissi nel terreno nel rispetto degli elementi tipologici esistenti e del C.C.
- le coperture degli accessi pedonali con larghezza massima mt 1,50;
- le strutture mobili, teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 20 mq Tali strutture non sono ammesse nelle zone di centro storico.

Sono considerate pertinentenziali al solo edificio commerciale turistico ricettivo e soggette a sola denuncia di inizio attività:

- le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 50 mq). Tali strutture sono ammesse nella zona centro storico solo attraverso apposito permesso di costruire che valuti l'inserimento della stessa nel contesto dell'edificio.

Sono considerate pertinentenziali al solo edificio residenziale e soggette a sola comunicazione con esclusione delle zone assoggettate a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 per cui dovrà essere acquisito apposita autorizzazione:

- le casette per alloggiamento di attrezzi o gazebo o per gioco dei bambini di superficie massima mq 6 ed altezza massima 2,4 mt e altre strutture similari (cuccia per cani, caminetti prefabbricati, etc) non infisse nel terreno e in conformità alle distanze previste dal C.C.;
- le tende da sole inserite nel contesto dell'edificio con sporgenza di massimo mt 1,50 escluse quelle ricadenti nella zona centro storico per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento;
- le serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero - plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido - tessuto, nylon e simili - con altezza netta della struttura fino a 2,5ml) purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

## **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

### **Carico urbanistico (CU)**

Esprime il carico complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di standard e si applica:

- per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
- per la ristrutturazione urbanistica;
- per le ristrutturazioni edilizie che aumentino il carico urbanistico.

### **Lotto Edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione.

## **DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

### **Unità minima di intervento (UMI)**

È l'area di intervento puntuale individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Le UMI sono altresì individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

## **DEFINIZIONI VARIE**

### **Portico**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno su almeno un lato, anche se delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

### **Loggia**

Sistema distributivo orizzontale, rientrante nella sagoma del fabbricato, che si sviluppa ai piani superiori al piano terra, aperto all'esterno su almeno un lato.

### **Terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, anche a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da muro perimetrale e/o parapetti.

### **Pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

### **Pergolato o pompeiana**

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, copertura, grondaie, pluviali e tamponamenti laterali costituito da intelaiature in legno o metallo, perfettamente orizzontali ed i cui montanti verticali formano un angolo di 90° con quelli orizzontali;

### **Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

### **Superfetazione**

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

### **Balcone**

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

### **Costruzione unifamiliare**

Per costruzione unifamiliare si intende l'edificio singolo, isolato o aggregato a schiera con altri edifici, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.

### **Ristrutturazione Filologica**

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

[...]

## TITOLO VI – ZONIZZAZIONE

[...]

### **ART. 23 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

Nelle zone agricole di ammortizzazione sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per la zona agricola, con le seguenti esclusioni:

- a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui all'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004;
- c) apertura o ampliamento cave e discariche.

Sono per contro ammessi allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.

Nell'immediata prossimità delle zone residenziali contigue sono ammesse le costruzioni pertinenziali di cui all'art. 13 delle presenti norme.

***Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.***

***Per tali ambiti di minore estensione è prescritta in ogni caso la cura del verde in sintonia con il contesto abitato.***

[...]

