

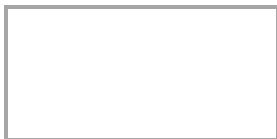


Comune di
Salizzole

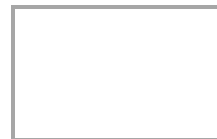
Provincia di
Verona

II VARIANTE PI

Elaborato



Scala



RELAZIONE PROGRAMMATICA ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Angelo Campi



Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Sommario

PREMESSA.....	2
1. OGGETTO DELLA VARIANTE	2
2. ELENCO DEI PUNTI DI VARIANTE	3
Modificato l'art. 26 - Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2.....	4
2.1. TEMA 1: RICLASSIFICAZIONE AREA A SEGUITO DI RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	5
2.2. TEMA 2: AGGIORNAMENTI NORMATIVI.....	6
Art. 5 - Termini specifici	6
Art. 23 – Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone agricole	8
Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2	8
Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune.....	12
Art. 21 bis - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione 200 ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis.	12
2.3. TEMA 3: MODIFICHE AD AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	13
3. COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA LRV N° 14/2017.....	15
ESTRATTI DI PROGETTO ADEGUAMENTO GRAFICO	16
ALLA VINCOLISTICA VIGENTE	16

PREMESSA

Il Comune di Salizzole (Vr) assieme ai Comuni di Concamarise, Sanguinetto e Gazzo Veronese è dotato di PATI adottato con deliberazione di C.C. n. 5 del 28.01.2010, ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii. Il PATI è stato in seguito approvato con VTR n. 53 del 29.07.2011, Conferenza di Servizi in data 17.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004.

Con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08.11.2011, pubblicata nel B.U.R. n. 89 del 29.11.2011, è stato approvato il P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) tra i Comuni di Concomarise, Sanguinetto, Salizzole e Gazzo Veronese, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004.

Nel tempo, in coerenza e in attuazione del PATI e ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e ss.mm.ii., sono stati predisposti più piani degli interventi che hanno individuato e disciplinato l'organizzazione e la trasformazione del territorio, la realizzazione di interventi e le infrastrutture per la mobilità:

- con D.C.C. n. 15 del 29.05.2012 è stata approvata la Prima Fase del Piano degli Interventi;
- con D.C.C. n. 2 del 12.02.2014 è stata approvata la Seconda Fase del Piano degli Interventi;
- con D.C.C. n. 7 del 13.04.2015 è stata approvata la Terza Fase del Piano degli Interventi, (relativa al rilevamento del patrimonio edilizio esistente nei centri storici, corti e nuclei rurali posti nella frazione di Bionde);
- con D.C.C. n. 7 del 18.02.2019 è stata approvata la Terza Fase del Piano degli Interventi, (relativa al rilevamento del patrimonio edilizio esistente centri storici, corti e nuclei rurali posti nel capoluogo);
- con D.C.C. n. 5 del 01.03.2017 è stata approvata la Prima Variante Verde alla Seconda Fase del Piano degli Interventi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- con D.C.C. n. 62 del 21.12.2017 è stata approvata la Seconda Variante Verde alla Seconda Fase del Piano degli Interventi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- con D.C.C. n. 30 del 23.07.2019 è stata approvata la Terza Variante Verde alla Seconda Fase del Piano degli Interventi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- con D.G.C. n. 76 del 23.08.2017 sono stati individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR. n. 14/2017;
- con D.C.C. n. 35 del 28.09.2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20.10.2016, recepito con D.G.R.V. n. 1896/2017;
- con D.C.C. n. 36 del 28.09.2020 è stata approvata la Variante n. 1 al PATI di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, ai sensi della L. R. n. 14/2017, riguardante esclusivamente il Comune di Salizzole.

1. OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante prevede lo sviluppo di alcune tematiche specifiche, che si possono suddividere come di seguito esplicitato:

TEMA T1: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Comune di Salizzole ha aperto un bando pubblico per raccogliere le manifestazioni di interesse da parte dei soggetti privati. Si fa dunque riferimento all'avviso di cui al prot. 1482 dell'1/03/2021.

Sono state pertanto raccolte cinque manifestazioni di interesse, relative a tematiche diverse.

Si riportano le richieste pervenute e ritenute ammissibili dall'Amministrazione inserite nella I Variante adottata e in corso di approvazione e pertanto non oggetto della presente variante.

Proposta n° 1	SOARDO LUCIANO	PROT. 0002776 del 14-04-2021
Proposta n° 2	FERRARESE EDOARDO	PROT. 0002969 del 21-04-2021
Proposta n° 3	DE MORI STEFANO	PROT. 0003161 del 27-04-2021
Proposta n° 4	MICHELE MARCHESINI	PROT. 3179 DEL 28/04/2021

Viene invece inserita la richiesta n° 5, relativa alla riclassificazione da zona a prevalente destinazione produttiva a zona agricola. La Proposta n° 5 è inserita all'interno della presente Variante, individuata nella tabella riassuntiva come punto T1a.

Proposta n° 5 SOCIETA' AGRICOLA
MANTOVANELLI GIOVANNI E PROT. 4257 DEL 11/06/2021
CAZZOLA FRANCESCA

TEMA T2: MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

La presente variante modifica alcune norme vigenti come di seguito riportato:

- 1) A seguito dell'approvazione del REC sono state adeguate le NTO alle nuove disposizioni normative,
- 2) è stata prevista una leggera modifica dell'indice delle zone consolidate, aumentandolo da 1 a 1,5 mc/mq, a seguito anche dello sviluppo dell'edificazione avvenuta negli ultimi dieci anni con l'applicazione del Piano casa.
- 3) Viene inserita anche la normativa riferita alle fasce di rispetto cimiteriali e le stesse vengono evidenziate in tavola, in quanto nella serie vigente non erano state riportate.

TEMA T3: MODIFICHE AD AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione ha inoltre ritenuto necessario inserire due modifiche puntuali relative all'organizzazione delle aree standard e all'inserimento di una rotatoria di progetto.

Modifica T3.a) – E' stata ridefinita in corrispondenza delle aree del Duomo nel capoluogo la corretta suddivisione tra aree a standard pubblico (parcheggi, aree verdi, aree di interesse comune)

Modifica T3.b) – Si inseriscono in tavola gli ambiti di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua precedentemente non cartografati ma presenti sulle tavole di PATI.

Modifica T3.c) – Sono state inserite in tavola le fasce di rispetto cimiteriale, precedentemente non inserite.

La variante comporta limitate modifiche alla strumentazione urbanistica vigente, per rispondere a specifiche richieste degli abitanti, che ad oggi necessitano di revisionare alcune normative e alcune possibilità operative del piano.

Tutte le modifiche oggetto di variante verranno meglio descritte puntualmente nello specifico capitolo della presente relazione.

2. ELENCO DEI PUNTI DI VARIANTE

Le scelte operative del secondo P.I. confermano il perseguimento degli obiettivi del P.A.T., sia in termini di sostenibilità delle scelte programmatiche, sia in termini di attuazione delle tematiche principali, che di seguito si espongono.

TEMA 1: RICLASSIFICAZIONE AREA A SEGUITO DI RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE/				
	Modifiche normative	Modifiche grafiche	Necessità compatibilità idraulica	Consumo di suolo ai sensi LRV n° 14/2017
T1a. Riclassificazione da "ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva" a "zona agricola".	SI	SI	NO	NO
TEMA 2 – AGGIORNAMENTI NORMATIVI				
	Modifiche normative	Modifiche	Necessità	Consumo di

		grafiche	compatibilità idraulica	suolo ai sensi LRV n° 14/2017
T2.a. Adeguamento delle norme tecniche alle disposizioni del RET a seguito della sua approvazione	SI Integrazione NTO: vengono aggiornati gli artt. N° 5 e 23 in conformità a quanto inserito nel REC approvato (relativamente alle definizioni)	NO	NO	NO
T2.b. Modifica indice delle zone residenziali C1 e C2	SI Integrazione tabella indici stereometrici Modificato l'art. 26 - Parametri stereometrici ZTO B-C1 e C2 - Zona C1 – Residenziale di completamento, relativamente all'indice di edificabilità, da 1 mc/mq a 1,5 mc/mq. - Zona C2 – Residenziale di espansione, inserendo la possibilità di considerare aree di atterraggio di crediti edilizi	NO	NO	NO
T2c. Aggiornamento vincolo cimiteriale	SI Integrazione NTO: Viene inserito il nuovo articolo 21 bis - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione 200 ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis	SI	NO	NO
TEMA 3 – MODIFICHE AD AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE				
T3a. Ridefinizione in corrispondenza delle aree del Duomo nel capoluogo la corretta suddivisione tra aree a standard pubblico (parcheggi, aree verdi, aree di interesse comune)	SI	SI	NO	NO
T3.b. Inserimento in tavola della tematica del Vincolo Paesaggistico (Corsi d'acqua)	SI	SI	NO	NO
T3.c. Inserimento in tavola delle fasce di rispetto cimiteriale	SI	SI	NO	NO

2.1. TEMA 1: RICLASSIFICAZIONE AREA A SEGUITO DI RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

RICLASSIFICAZIONE AREA DA EDIFICABILE A ZONA AGRICOLA	
La richiesta raccolta a seguito di pubblicazione di bando, chiede la riclassificazione da zona a destinazione agroindustriale a zona agricola. Il riutilizzo del fabbricato a destinazione produttiva dovrà avvenire a seguito di riclassificazione a fabbricato rurale, previo parere Avepa. Saranno consentiti pertanto usi agricoli dell'area. Viene restituita alla zona agricola una superficie di 39.000 mq. Vengono restituiti alla superficie permeabile 29.342 mq. (al netto del fabbricato esistente)	
Stato di Fatto	 Zona D4 - Agroindustriale
Stato di Progetto	
Ortofoto	

2.2. TEMA 2: AGGIORNAMENTI NORMATIVI

	Modifiche normative	Modifiche grafiche	Necessità compatibilità idraulica	Consumo di suolo ai sensi LRV n° 14/2017
T3a. Ridefinizione in corrispondenza delle aree del Duomo nel capoluogo la corretta suddivisione tra aree a standard pubblico (parcheggi, aree verdi, aree di interesse comune)	SI	SI	NO	NO
T3.b. Inserimento in tavola della tematica del Vincolo Paesaggistico (Corsi d'acqua)	SI	SI	NO	NO
T3.c. Inserimento in tavola delle fasce di rispetto cimiteriale	SI	SI	NO	NO

Si riportano le modifiche apportate dalla variante evidenziate in rosso:

T2.a. Adeguamento delle norme tecniche alle disposizioni del RET a seguito della sua approvazione	Integrazione NTO: vengono aggiornati gli artt. N° 5 e 23 in conformità a quanto inserito nel REC approvato (relativamente alle definizioni)
Art. 5 - Termini specifici <i>Principio insediativo</i> Per «principio insediativo» si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti, materiali semplici e complessi si dispongono nel territorio, il loro orientamento e rapporto con le caratteristiche del suolo, con la geometria dei tracciati, la disposizione ed articolazione tipologica dei volumi edificati e degli spazi aperti. <i>Tipo edilizio</i> Per «tipo edilizio» si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: pianta, altezza media, articolazione distributiva, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada. <i>Reticolo strutturale</i> Per «reticolo strutturale» si intende la rappresentazione grafica della struttura degli edifici, in particolare di tutti gli elementi resistenti principali, primari e complementari, cioè l'insieme dei piani orizzontali e verticali che danno stabilità e identità all'edificio, <i>Progetto di suolo</i> Per «progetto di suolo» si intende l'insieme dei progetti che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e di uso pubblico e ne ridefiniscono il disegno ed i suoi usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. <i>Zona territoriale omogenea (Z.T.O.)</i> Il PI suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee sulla base dei criteri definiti dalla legislazione nazionale e regionale. Il PI definisce le zone territoriali omogenee come «materiali complessi» le caratteristiche dei quali vengono indicate attraverso parametri quantitativi e regole per gli usi espresse in termini di rapporti percentuali sul volume totale previsto	

(o la superficie di suolo interessata dall'intervento).

~~Superficie territoriale (St) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 1~~

~~St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria.~~

~~Superficie fondiaria (Sf) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 2~~

~~Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.~~

~~Superficie coperta (Sc) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 8~~

~~Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esclusi i cavedi, le chiostre, le parti aggettanti, le logge, le pensiline e i poggiali se aperti, tettoie in genere con sporgenza massima fino a m 1.40.~~

~~Quando riportata in grafia nelle tavv. 13.3 "Zone significative" Superficie coperta» indica un sedime massimo edificabile del quale sono vincolanti le proporzioni planimetriche.~~

~~Rapporto di copertura (Re) Sostituito dall'art. 3bis REC approvato~~

~~Re misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf x100).~~

~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~

~~Rp misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria che deve essere destinata a superfici permeabili (Sp/Sf x100).~~

~~Superficie lorda di pavimento (Slp) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 13~~

~~1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostre, bow windows, logge, poggiali, seminterrati, interrati, vani scala e ascensore, ballatoi. Sono esclusi solo i muri perimetrali, i sottotetti non accessibili, cantine e autorimesse.~~

~~2. Per la definizione di «seminterrato», «interrato» e «sottotetto e locali non abitabili» si rinvia al Regolamento edilizio.~~

~~Superficie netta di pavimento (Snp)~~

~~1. Snp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate dell'edificio con esclusione di muri perimetrali, tramezzi, sottotetti e locali non abitabili ivi compresi cavedi, chiostre, portici, vani scala e ascensore, ballatoi e poggiali (rispettivamente per una rientranza e sporgenza massima di m 1.40 e comunque con una superficie complessiva non superiore al 30% della Snp totale), centrali termiche, cabine elettriche, ovvero tutte le parti di uso comune.~~

~~2. Negli edifici non residenziali vanno inclusi nel calcolo della Snp le superfici dei locali seminterrati e interrati qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, dei vani tecnici e di servizio.~~

~~Altezza dell'edificio (H) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 28~~

~~1. H misura in m la distanza tra la quota del marciapiede stradale sul quale si attesta l'edificio o del saldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di coperture inclinate se il muro d'imposta della falda supera la misura di 0.6 m va considerata la quota media della stessa, in caso di soffitto con travature a vista H va misurata sotto trave quando l'altezza delle travi sia inferiore a m 0.50~~

~~2. In caso di terreni in pendenza si assume, come altezza del fabbricato, quella media ponderale dei fronti.~~

~~3. Il numero di piani previsti (P) quando non vi siano ulteriori specificazioni è da intendersi comprensivo del piano terreno.~~

~~4. Il termine "altezza" quando indicato nei parametri di intervento delle ZTO va inteso come altezza massima del fabbricato~~

~~Indice di edificabilità fondiaria (Ef) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 4~~

~~Ef misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (V/Sf).~~

~~Volume (V) Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 19~~

~~1. V misura il prodotto Sc x H. Sono esclusi dal computo del volume i portici di uso sia pubblico che privato e le gallerie di uso pubblico.~~

~~Sono computati nel volume i portici, i passaggi coperti e le logge se chiusi su tre lati.~~

~~2. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.~~

~~3. Non viene computato il volume eccedente gli indici di zona.~~

~~nei casi in cui si renda necessario l'adeguamento delle altezze del fabbricato fino ai minimi consentiti per esigenze~~

~~igienico-sanitarie.~~

Area minima di intervento (Am)

1. Per area minima di intervento si intende l'area di lotto minima ammissibile per interventi edilizi di nuova edificazione, sia nel caso di interventi edilizi diretti sia nel caso di subordinazione degli interventi a strumenti urbanistici attuativi.
2. L'area minima, quando fissata, è indicata nelle norme specifiche di zona.
 - Per la realizzazione di edifici monofamiliari in zone di completamento la superficie dell'area minima di intervento può essere ridotta di 1/5 quando sia prevista la realizzazione in aderenza ad altri fabbricati.
 - Nelle schede progetto relative agli edifici aventi valore di beni ambientali l'area minima di intervento è data dall'unità individuata dalla scheda e dallo spazio aperto di pertinenza.

~~Distanza~~ Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 30

~~La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà dovrà essere di almeno m 5.00, fatte salve le costruzioni in aderenza e qualora prescritti gli allineamenti con i fabbricati esistenti.~~

~~La distanza tra fabbricati deve essere di almeno 10,00 m misurata in senso ortogonale alla sagoma dell'edificio individuata nel modo descritto nelle presenti norme ai fini del calcolo della superficie coperta.~~

~~Superficie permeabile~~ Sostituito dall'art. 3 REC approvato – Definizione 9

~~Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.~~

~~(...)~~

Art. 23 – Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone agricole

1. Alla data di adozione il PI conferma ogni edificio esistente all'interno delle zone territoriali omogenee di completamento edilizio, in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.

~~2. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole e nelle corti di antica origine è prevista una deroga alle disposizioni del R.E. per i locali abitabili. Pertanto i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 2,00. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per i locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente. Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.~~

Articolo riportato nel REC – Art. 30.6

~~3. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali (B e C) alla data di approvazione del PATI, che abbiano piani terreni di altezza inferiore alla minima regolamentare per l'abitabilità, ma non inferiore a m.2,20, è consentito il recupero ai fini abitativi di tali vani portandoli all'altezza minima di m. 2,70 in occasione di interventi di ristrutturazione o rifacimento del fabbricato nel suo insieme.~~

~~4. La maggiore volumetria abitabile così realizzata non viene computata ai fini del rispetto degli indici o parametri volumetrici di zona, mentre rileva ai fini dell'onerosità dell'intervento. Devono essere rispettati tutti i rimanenti parametri edilizi di zona.~~

Articolo riportato nel REC – Art. 30.1

T2.b. Modifica indice delle zone residenziali C1

Integrazione tabella indici stereometrici relativamente all'indice di edificabilità, da 1 mc/mq a 1,5 mc/mq.
Modificato l'art. 26 -

Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B – C1 e C2

Zona C1 – Residenziale di completamento

Zone C1 - Residenziale di completamento		$\frac{C1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	4 1,5
massimo		
minimo		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte <u>salve comunque</u> le previsioni del Codice della Strada

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Zone C2 - Residenziali di espansione		$\frac{C}{2}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità Territoriale massimo	mc/mq	1
minimo		In caso di utilizzo di crediti edilizi le nuove ZTO C2 sono considerate aree di atterraggio e il volume recuperato può concorrere all'aumento dell'indice fino a 1,5 mc/mq. L'aumento di volume realizzabile comporta il ricalcolo degli standard ai sensi dell'art. 31 LRV n° 11/2004 e s.m.i. Per le ZTO già convenzionate, l'utilizzo della volumetria aggiuntiva porterà alla Variante del PUA che comporterà anche la revisione delle aree a standard.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammissa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammissa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte <u>salve comunque</u> le previsioni del Codice della Strada

Art. 27 - ZTO C2 perequata: zone residenziali di espansione perequata

Le zone residenziali di nuova espansione "C2 perequata" si estendono su parti del territorio non ancora interessate dall'urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo, secondo l'ambito indicato dalle tavole progettuali.

Ogni intervento corrispondente a una ZTO C2 perequata fa riferimento alle specifiche schede normative allegate al presente fascicolo.

In riferimento alla ZTO C2 perequata prevista dal PRG, e per la quale era stata definita una scheda Progettuale allegata alle NTA, è permessa la realizzazione di stralci funzionali se indicati nelle tavole progettuali EE4.1-2.

Gli stralci funzionali vengono così suddivisi:

mq 2019 – Primo stralcio funzionale – Unità Urbanistica C2/1a

mq 7.874 – Secondo stralcio funzionale – Unità Urbanistica C2/2a

Nella redazione dei piani attuativi dovranno essere rispettate tutte le indicazioni normative espresse nei grafici della Variante, e si applicheranno gli standards urbanistici secondo la normativa vigente.

L'eventuale localizzazione di aree destinate a verde primario e parcheggi sulle Tavole della Variante all'interno degli ambiti non ha valore prescrittivo: potrà esserne variata l'ubicazione all'interno dell'ambito.

La localizzazione delle aree a Standard all'interno dell'ambito ha valore prescrittivo e vincolante, anche in riferimento alla localizzazione se indicata come vincolante nelle tavole grafiche.

E' da intendersi quindi che sia le aree a standard che le strade incluse nel perimetro dello strumento attuativo dovranno essere realizzate e cedute nel contesto del piano attuativo della zona stessa, alla luce del concetto di perequazione urbanistica che prevede anche per la zona a standard un indice fondiario, utilizzabile a fini edificatori all'interno dell'area propriamente edificabile, con equa ripartizione dei vincoli.

La quantità di aree a standard da realizzare e cedere nel contesto del piano attuativo vengono calcolate applicando gli standard urbanistici secondo la normativa vigente, non sulla base delle indicazioni della scheda progettuale se inserite come non vincolanti all'interno degli eventuali stralci funzionali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici che seguono:

~~Sf~~ minima 600 mq

H 7.0 m

~~lly~~ 0,5

Et 0,9 mc/mq

(riferito a tutta l'area compresa nel perimetro dello strumento attuativo)

Rc 0,4

~~Rp~~ 0,4

In caso di utilizzo di crediti edilizi le nuove ZTO C2 sono considerate aree di atterraggio e il volume recuperato può concorrere all'aumento dell'indice fino a 1,5 mc/mq.

L'aumento di volume realizzabile comporta il ricalcolo degli standard ai sensi dell'art. 31 LRV n° 11/2004 e ~~smi~~.

Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale **o il recupero di fabbricati esistenti caratterizzati da altezze maggiori.**

Sono ammesse "Residenze" in relazione alle attività di servizio **~~in percentuale inferiore al 30% della superficie netta di pavimento.~~**

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli.

Le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.

Gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi da convenzionare in base alle necessità riscontrate, ed eventualmente a seguito della sottoscrizione di Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.

T2c. Aggiornamento vincolo cimiteriale

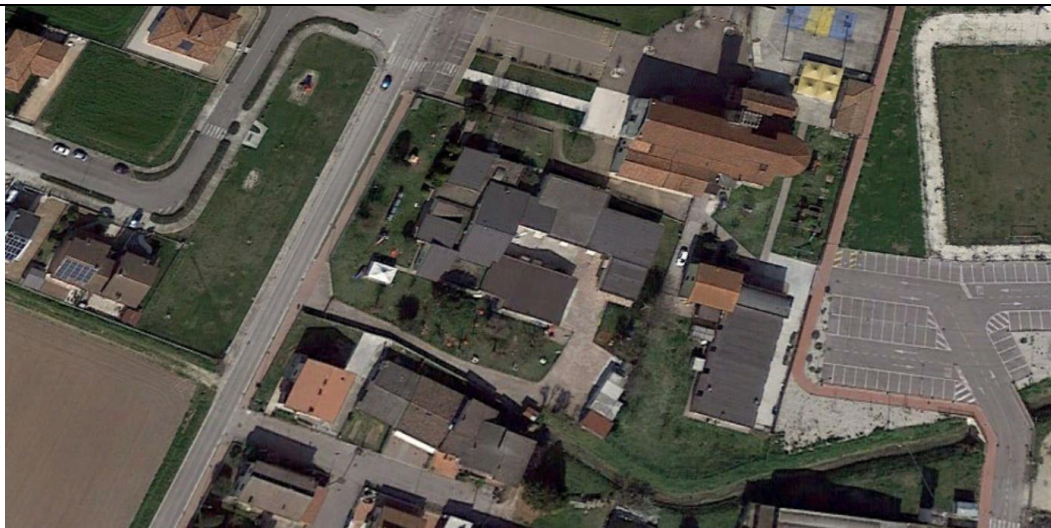
Integrazione NTO: Viene inserito il nuovo articolo 21 bis - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione 200 ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis

Art. 21 bis - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione 200 ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis.

1. Si faccia riferimento alle disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, della legge 166/2002 e s.m.i e della LRV n° 11/2004 e s.m.i..
2. Nelle aree di vincolo cimiteriale, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, colture agricole, parcheggi e strade, parchi a verde attrezzato purchè non arrechino disturbo alla struttura protetta.
3. Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dal DPR 380/2001 e s.m.i.
4. Eventuali ampliamenti del manufatto cimiteriale comportano la conseguente traslazione del vincolo.
5. Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 11/2004 e s.m.i. all'"Art. 41 – Zone di tutela e fasce di rispetto":

"4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi".

2.3. TEMA 3: MODIFICHE AD AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

RIALLINEAMENTO GRAFICO ZONE F AL REALE STATO DI ATTUAZIONE	
T3a. Ridefinizione in corrispondenza delle aree del Duomo nel capoluogo la corretta suddivisione tra aree a standard pubblico (parcheggi, aree verdi, aree di interesse comune)	
La richiesta è essenzialmente di carattere grafico, in quanto prevede il ridisegno delle aree a standard come realmente esistenti in corrispondenza della chiesa del capoluogo	
Stato di Fatto	
Stato di Progetto	
Ortofoto	



Zona E - Agricola

ESISTENTE	PROGETTO
n	n

Zona F1 - Aree per l'istruzione

2 - scuola materna

3 - scuola elementare

4 - scuola dell'obbligo

ESISTENTE	PROGETTO
n	n

Zona F2 - Aree per attrezzature d'interesse comune

9 - chiese

19 - casa famiglia (convenzionata)

67 - impianti di depurazione

15 - biblioteca

35 -cimitero

71 - isola ecologica

16 - centro culturale

64 - impianti gas

ESISTENTE	PROGETTO
n	n

Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

82 - aree gioco bambini

85 - velodromo

91 - percorsi attrezzati

83 - parchi e giardini

90 -piazze ed aree pavimentate

92 - palestre e impianti sportivi coperti

84 - impianti sportivi di base

ESISTENTE	PROGETTO
	n

Zona F4 - Aree di parcheggio

3. COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA LRV N° 14/2017

Si riporta estratto della LRV n° 14/2017 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, n. 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO”

Art. 12 - Disposizioni finali.

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) (2):

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;

c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”;

e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;

f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;

g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;

h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 .

2. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.

2 bis. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli interventi commerciali che restano disciplinati dalla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, e dai relativi regolamento e provvedimenti attuativi, ove rechino una disciplina più restrittiva. (3)

Valutazione:

La presente variante pertanto non comporta alcun consumo di suolo.

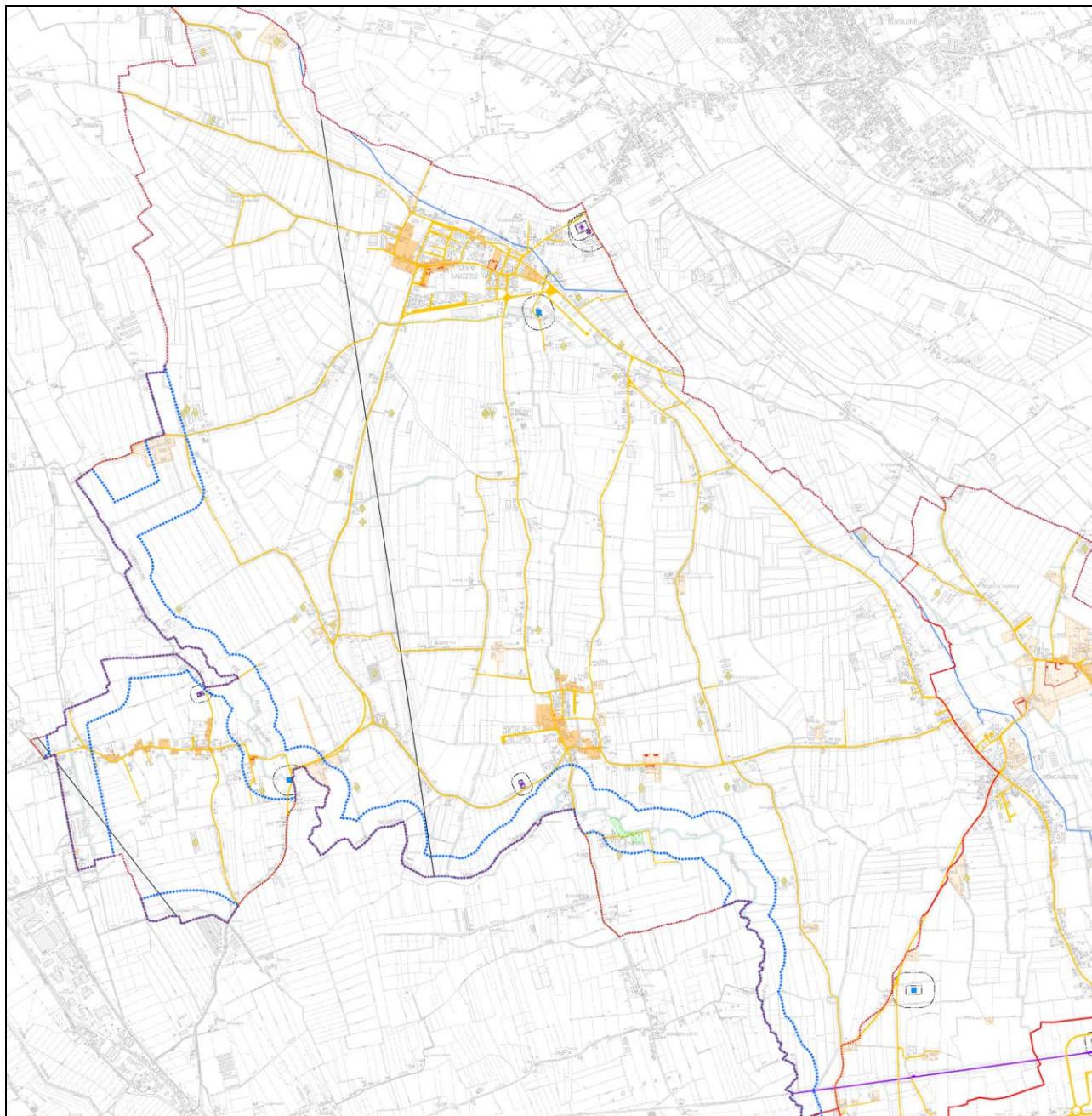
Viene restituita alla zona agricola una superficie di 39.000 mq.

Vengono restituiti alla superficie permeabile 29.342 mq. (al netto del fabbricato esistente), dati dalla riclassificazione dell'ambito da agroindustriale a zona agricola.

ESTRATTI DI PROGETTO ADEGUAMENTO GRAFICO ALLA VINCOLISTICA VIGENTE

Il PI si allinea alle indicazioni di PATI, inserendo anche in cartografia le indicazioni dei vincoli tratte dalla Tav. 1 del PATI – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale.

Si evidenzia la presenza del Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua e la localizzazione dei cimiteri, in corrispondenza dei quali il PI inserisce la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi della normativa regionale vigente.



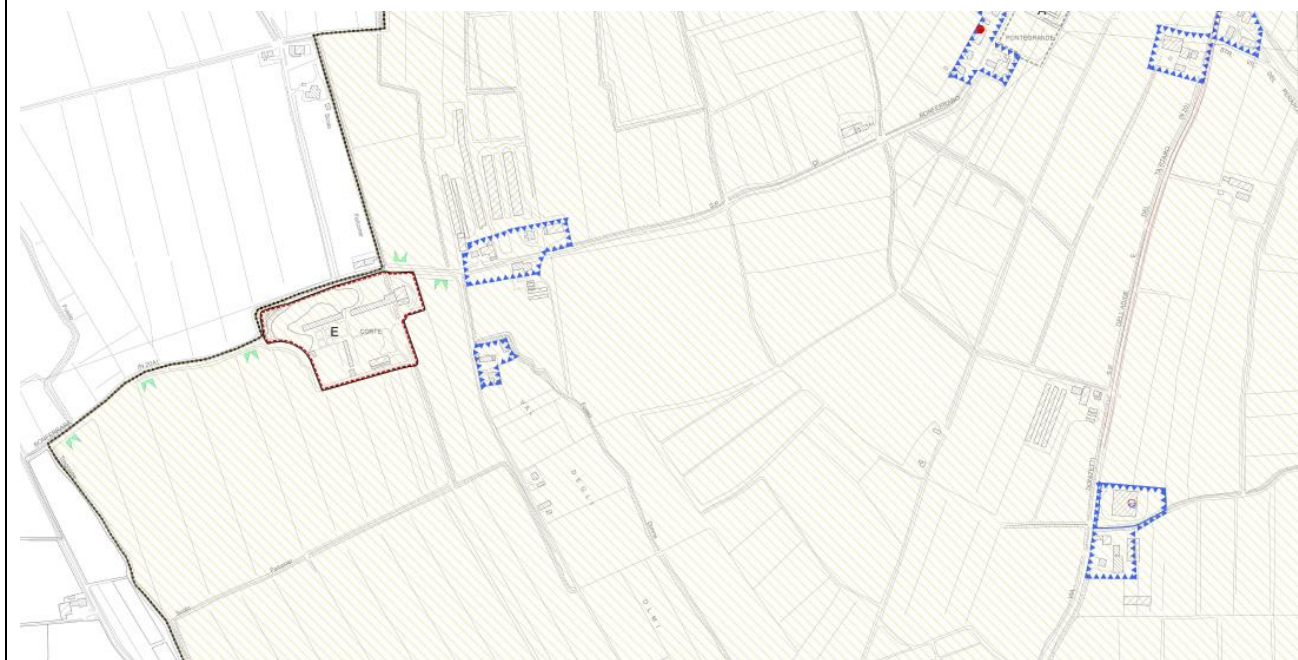
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Art. 8

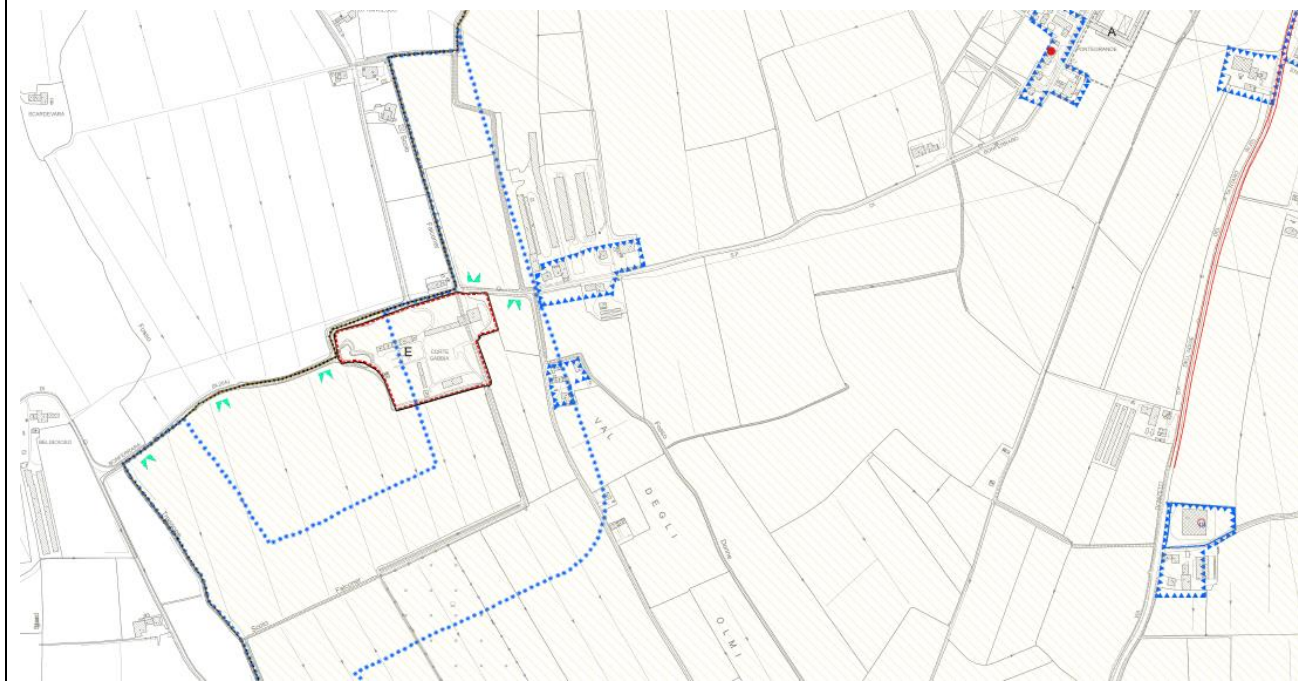
ESTRATTI PROGETTUALI

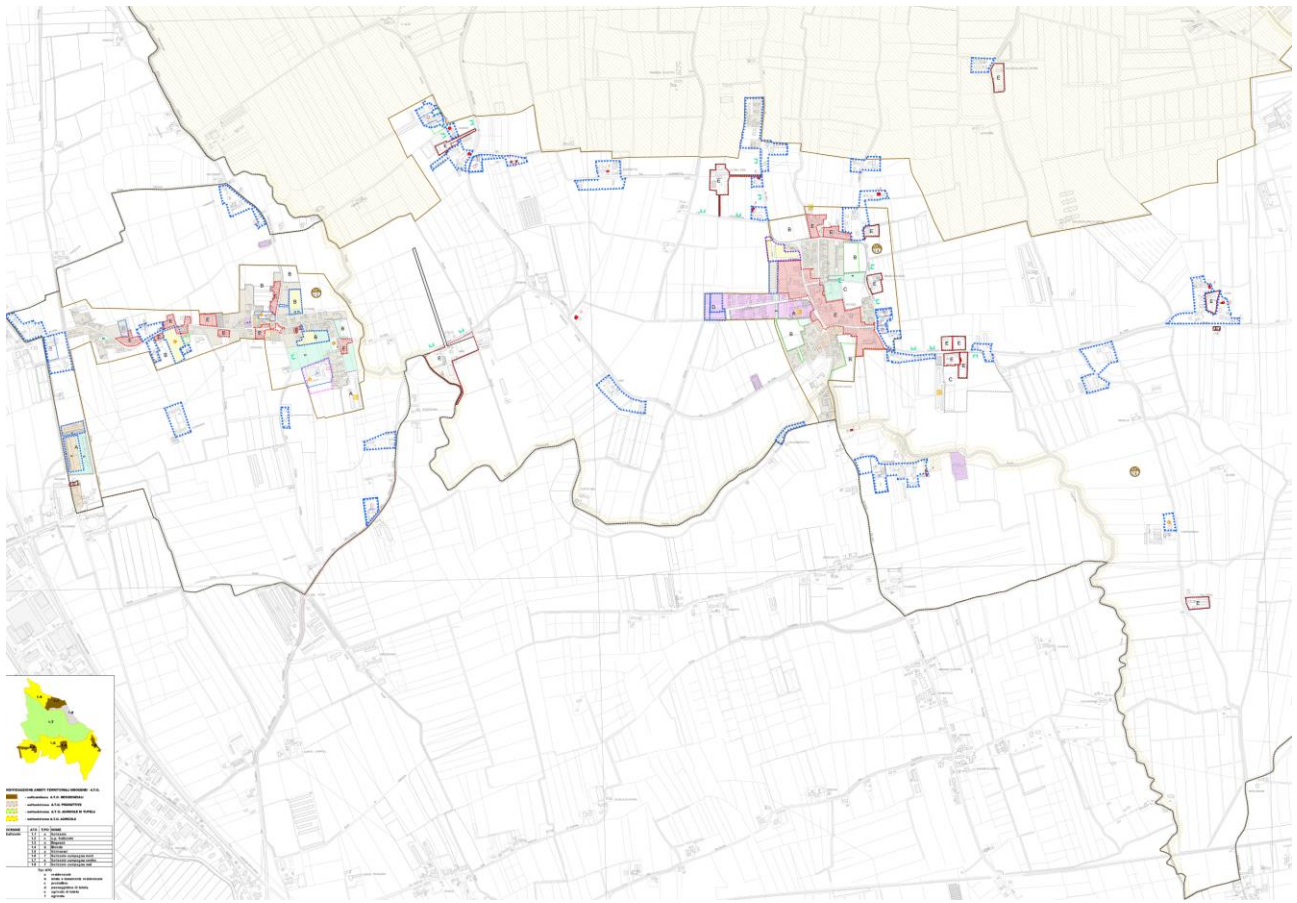
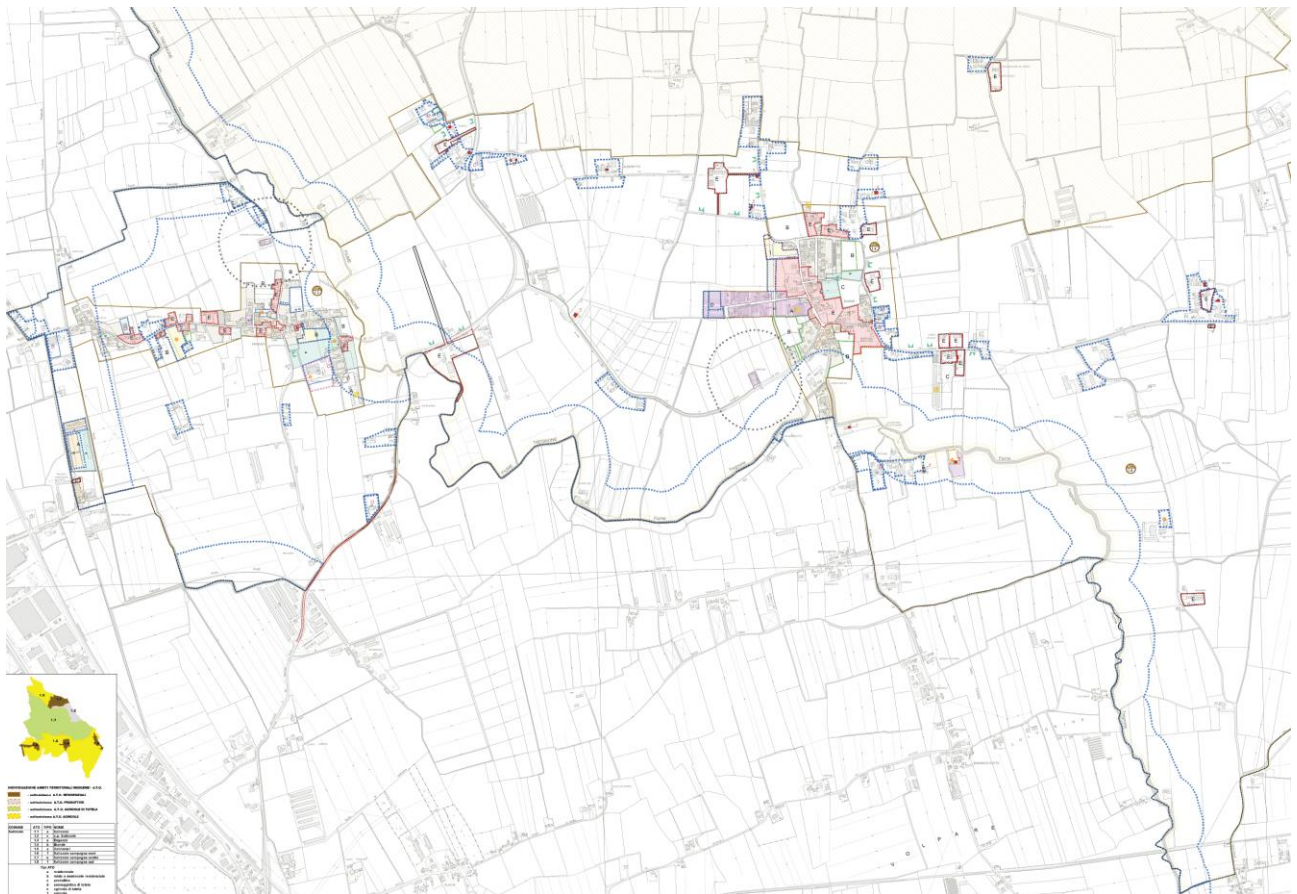
T3.b. Inserimento in tavola della tematica del Vincolo Paesaggistico (Corsi d'acqua)

Individuazione STATO DI FATTO – Tavola T1Nord



STATO DI PROGETTO – Tavola T1Nord

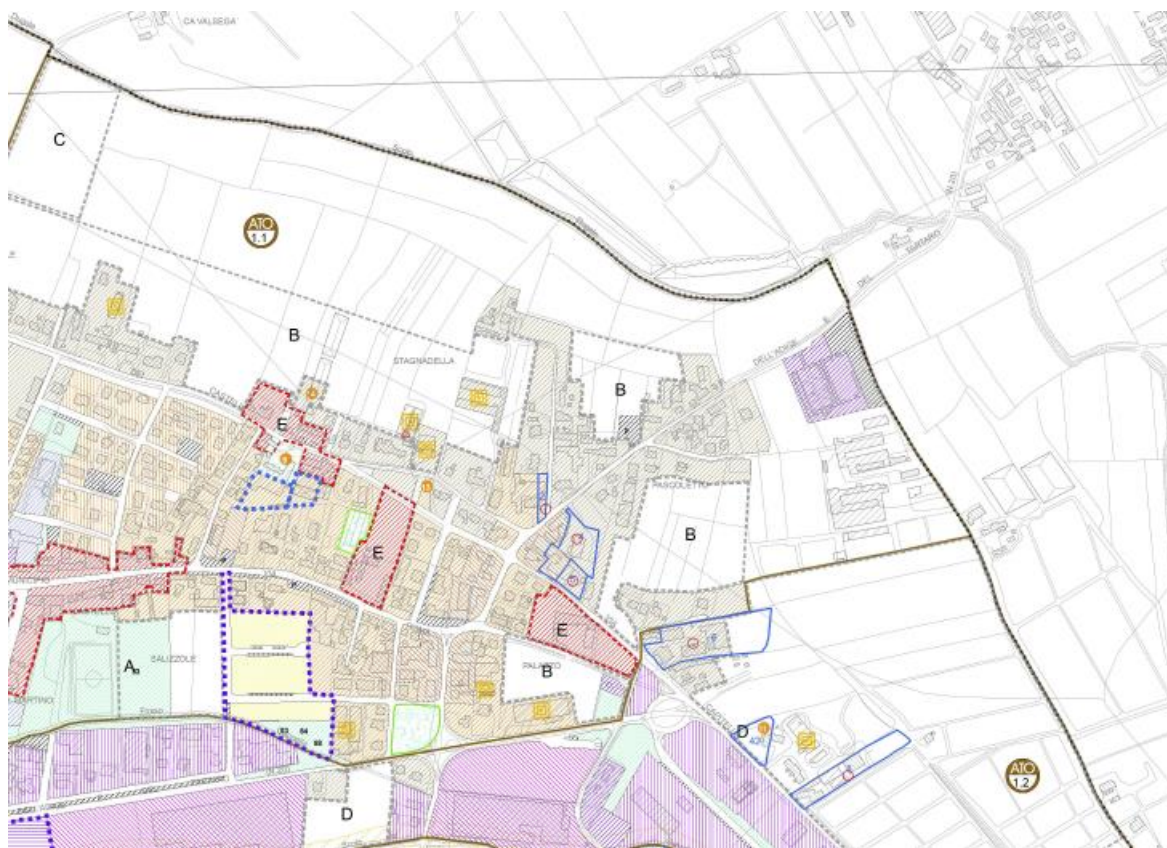


STATO DI FATTO – Tavola T1Sud**STATO DI PROGETTO – Tavola T1Sud**

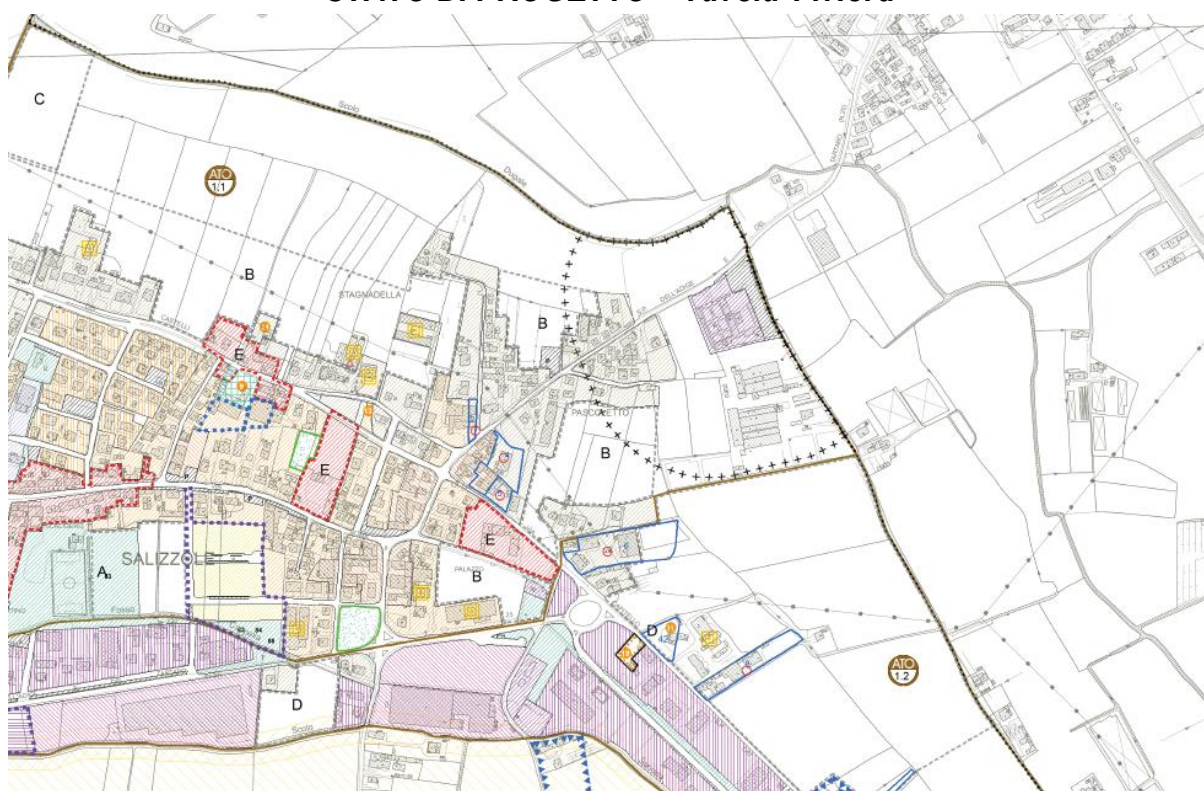
ESTRATTI PROGETTUALI

T3.c. Inserimento in tavola delle fasce di rispetto cimiteriale

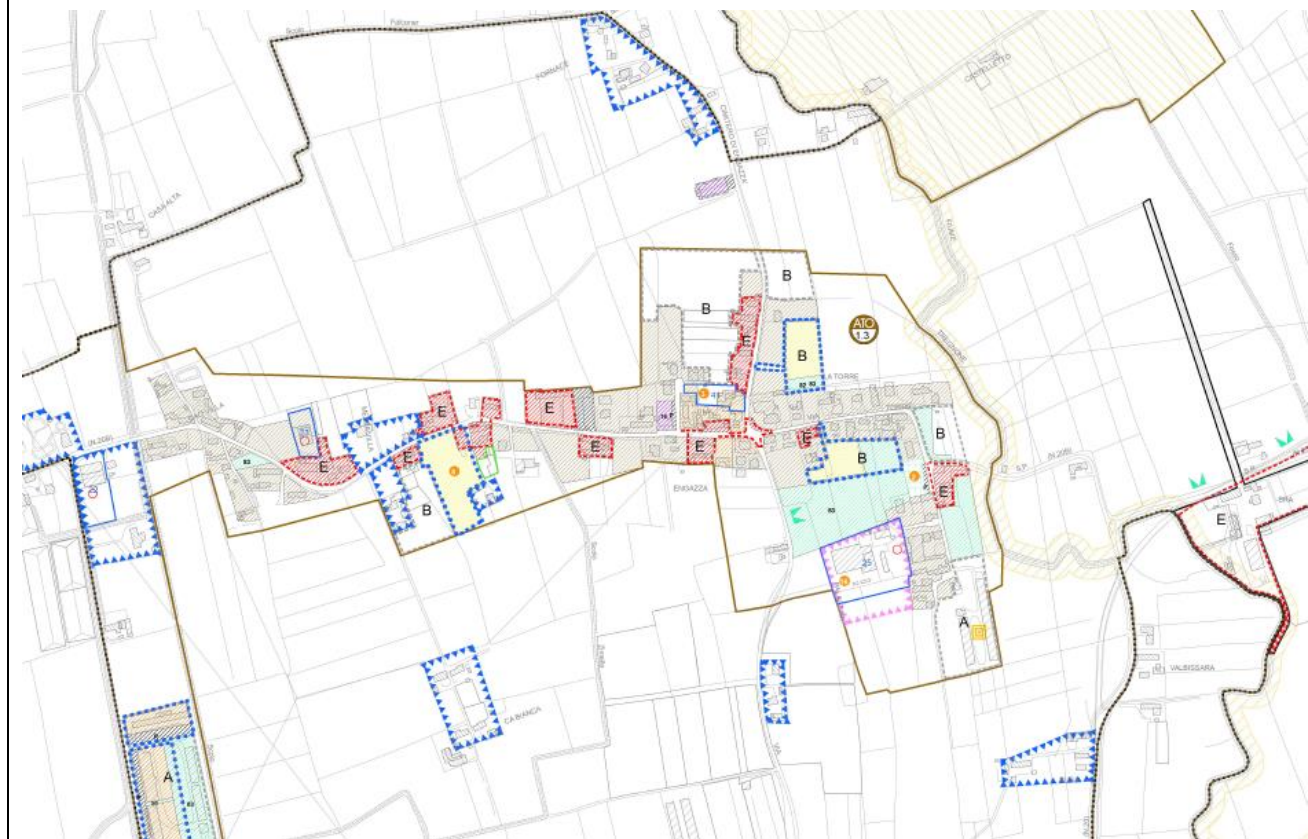
STATO DI FATTO – Tavola T1Nord



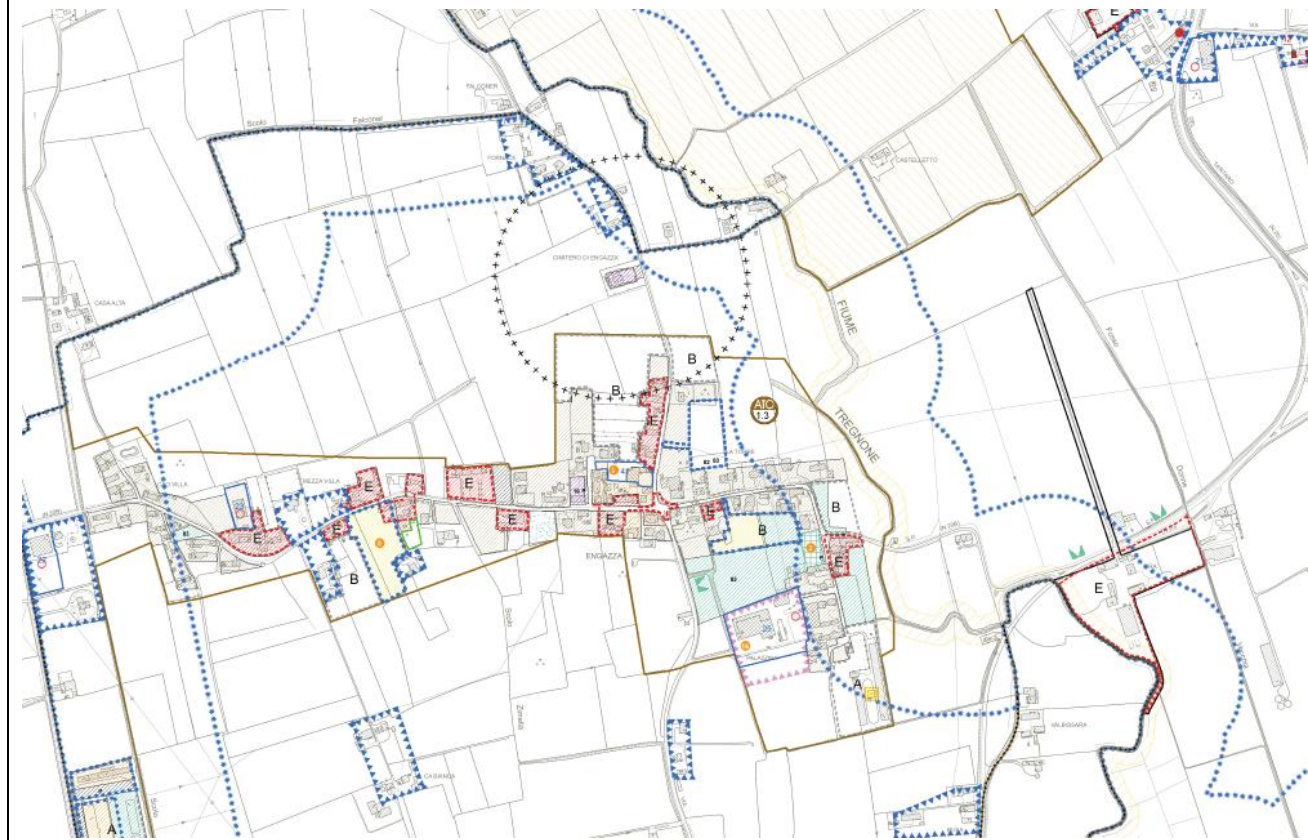
STATO DI PROGETTO – Tavola T1Nord



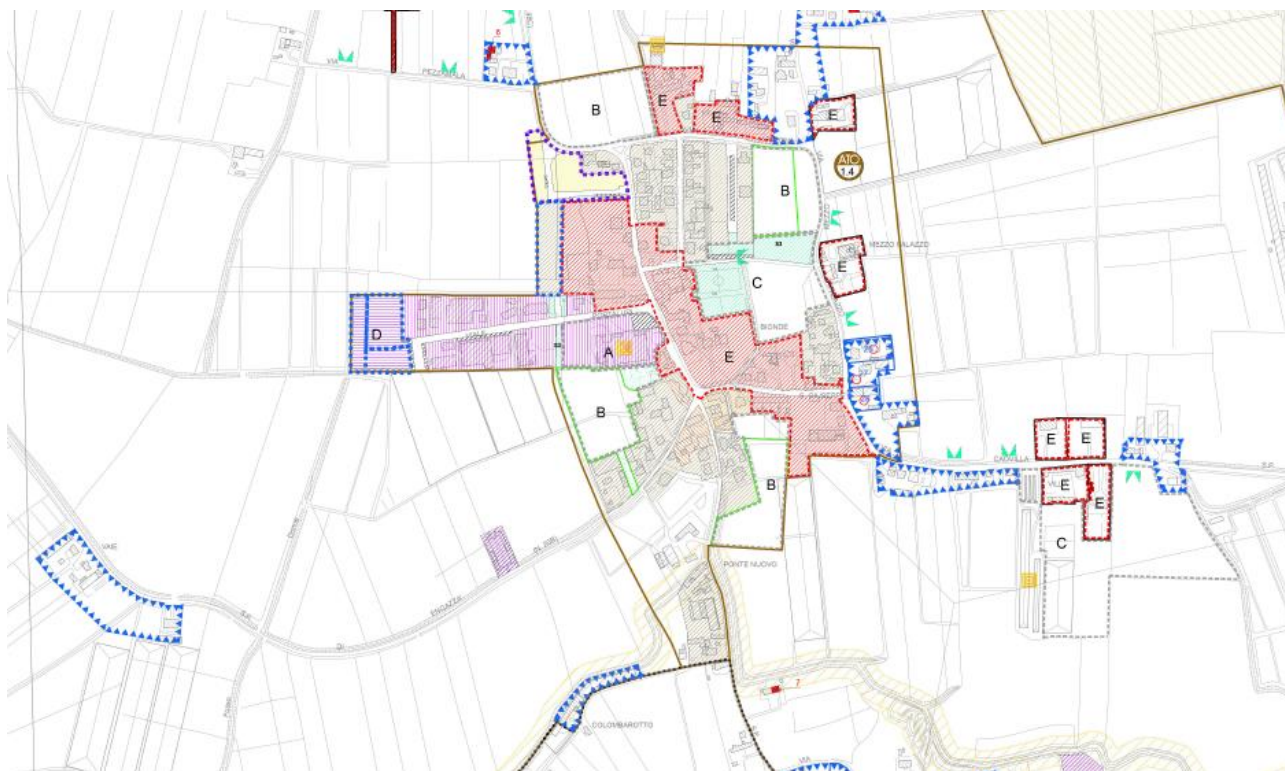
STATO DI FATTO – Tavola T1Sud



STATO DI PROGETTO – Tavola T1Sud



STATO DI FATTO – Tavola T1Sud



STATO DI PROGETTO – Tavola T1Sud

