

COMUNE DI
NOVENTA VICENTINA

Provincia di Vicenza



SESTO PIANO DEGLI INTERVENTI

2018

RELAZIONE

Approvato con D.C.C. n. 34 del 7/05/2018



IL SINDACO:

Marcello Spigolon

Progettista del piano:

Responsabile dell'area tecnica

Arch. Barnaba Seraglio

Collaborazione:

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

D.C.C.n. 10 del 12/02/2018

APPROVATO:

D.C.C.n. 34 del 07/05/2018

DATA:

Maggio 2018

Il sesto piano degli interventi, in attuazione degli obiettivi definiti dal Documento programmatico illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale lo scorso 20 dicembre 2018, conferma l'impostazione generale e l'approccio operativo degli scorsi piani degli interventi. In particolare sono stati recepiti gli accordi procedurali individuati e approvati dal Consiglio Comunale e, di conseguenza, sono stati adeguati gli elaborati cartografici e documentali.

Il Sesto piano degli interventi è costituito dalla seguente documentazione:

Tav. 1.1.1 Intero territorio comunale (nord) SC. 1:5000

Tav. 1.2.1 Zona sc. 1:2.000

Tav. 1.2.2 Zona sc. 1:2.000

Tav. 1.2.3 Zona sc. 1:2.000

Tav. 1.2.4 Zona sc. 1:2.000

Relazione Programmatica

Norme Tecniche Operative

Allegato 1 alle NTO: accordi procedurali approvati

Quadro Conoscitivo

La presente relazione programmatica e i suddetti elaborati integrano (Relazione, Quadro Conoscitivo e Norme tecniche operative) o sostituiscono (elaborati grafici) gli elaborati analoghi del P.I. vigente, pertanto, quanto non richiamato resta in vigore

Alla fine di questa relazione sono riportati la verifica del dimensionamento degli standard, il computo del consumo di metri cubi e di superficie agricola utilizzabile (SAU) e la verifica del rispetto delle indicazioni della L.R. 14/2017 relativa alla riduzione del consumo di suolo.

La legge regionale 14/2017, vigente dallo scorso giugno e, tuttora, nella fase di attuazione transitoria, ha inteso di limitare il consumo di suolo rimandando la definizione dei limiti specifici a una successiva deliberazione della Giunta Regionale. Nelle more della deliberazione, l'articolo 13 della L.R. 14/17 consente di intervenire negli ambiti inedificati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria residua (attualmente 123.150 mq). Lo scorso dicembre la Giunta Regionale ha approvato la DGR prevista dall'articolo 4 c. 2 l. a della LR 14/17 nella quale sono stati resi operativi i criteri previsti dalla LR stessa e ha quantificato il territorio trasformabile per ogni comune del Veneto. Tale DGR sarà vigente solo una volta acquisito il parere della commissione consiliare regionale competente. Nel frattempo appare opportuno comunque verificare le possibilità di trasformazione anche rispetto ai limiti ipotizzati dalla sopra richiamata DGR (trasformabilità massima per il comune di Noventa Vicentina per mq 206.000), ancorché non vigente, mentre è necessario demandare a una successiva variazione degli strumenti di pianificazione l'adeguamento previsto dall'articolo 13 c. 10 della LR 14/17 a quanto sarà approvato nella versione definitiva della DGR.

Al fine di rispondere ad esigenze puntuali e specifiche di cittadini, sono stati approvati dal Consiglio Comunale e, di conseguenza, recepiti all'interno del presente piano ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 i seguenti accordi, tutti sostenuti da specifiche valutazioni e i cui contenuti ne evidenziano, oltre che la coerenza con il piano di assetto del territorio, anche e soprattutto il rilevante interesse pubblico:

1. Accordo ditta Bertelli Sergio, Pivotto Maria Rosa

2. Accordo ditta Immobiliare Vicentina
3. Accordo ditta Pellegrin Cristian

Gli accordi sono inseriti in copia conforme all'originale all'allegato 1 delle Norme Tecniche Operative, parte integrante dell'apparato normativo del piano stesso ed ai quali si rimanda per maggiori dettagli circa i contenuti specifici.

Inoltre vengono inserite le seguenti ulteriori variazioni:

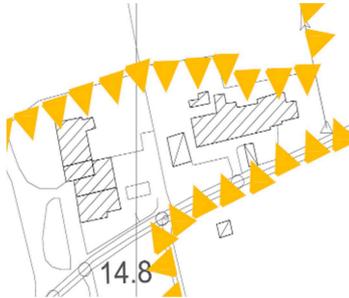
- Individuazione e riclassificazione di alcuni relitti di proprietà pubblica in vista di una loro futura potenziale alienazione.
- Ricognizione di un piano attuativo completato e sua riclassificazione in zona di completamento in ambito di centro storico;
- Correzioni cartografiche;
- Adeguamenti normativi conseguenti alle individuazioni puntuali degli accordi;
- Eliminazione dalle N.T.O. del P.I. delle definizioni degli elementi edilizi per poterle inserire nel regolamento edilizio
- Integrazione delle N.T.O. con misure espressamente dedicate al controllo dell'insediamento di sale da gioco.

Nelle pagine successive sono analizzate puntualmente tutte le variazioni contenute nel sesto piano degli interventi.

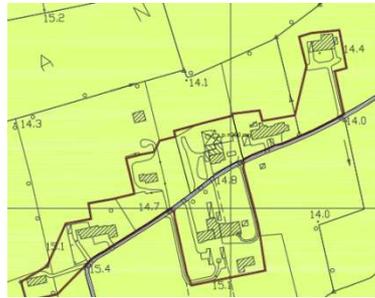
VARIAZIONI E NUOVE PREVISIONI

Accordo n° 35

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 1

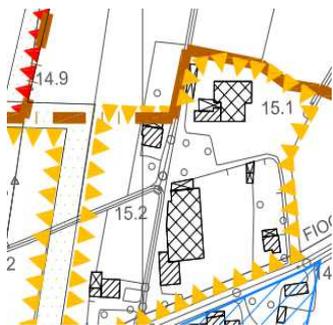
Cambio di destinazione d'uso di parte degli immobili esistenti da agricolo e artigianale a residenziale e aumento di volume. Da artigianale a residenziale mq 22 (mc 50), da agricolo a residenziale mc 230, nuovo volume residenziale mc 90

variazione SAU mq 0

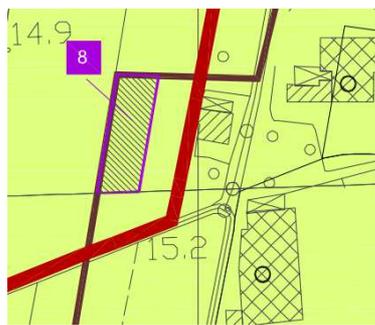
variazione superficie LR 14 mq 0

Accordo n° 36

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 4

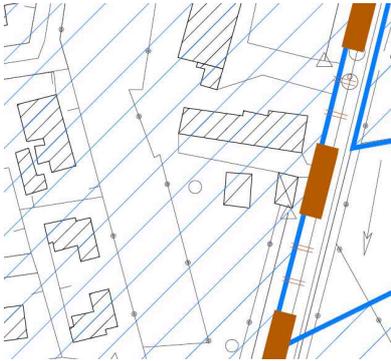
ZTO E4 incremento mc 100 edificabilità già assegnata con precedente accordo n. 8 e ampliamento sedime ambito di accordo mq 190

variazione SAU mq 0

variazione superficie LR 14 mq 0

Accordo n° 37

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 5

inserimento in ZTO A2/22 di nuovo volume edificabile mc 600

variazione SAU mq 0

variazione superficie LR 14 mq 0

Il nuovo volume completerà un ambito urbanizzato da molti anni. L'area libera, infatti, anche se individuata come A2, gravita sulle strade del quartiere c.d. di "villaggio Cristina". Anche se l'ambito di intervento appare piuttosto esteso, la previsione è di soli 600 mc, del tutto compatibile con il contesto.

Le seguenti variazioni riguardano la modifica della destinazione urbanistica di alcune aree residuali di proprietà pubblica, né funzionali né strategiche per il funzionamento degli spazi urbani. La loro variazione urbanistica è finalizzata alla successiva, eventuale, alienazione.

Riclassificazione

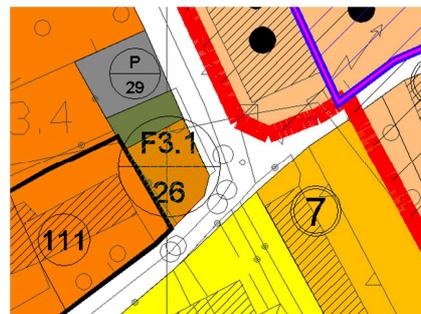
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 5

Riclassificazione parziale area verde pubblico ZTO F3.1/6 in ZTO B/7 Verde Privato mq 318

variazione SAU mq 0

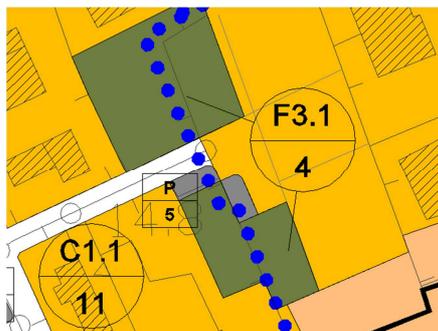
variazione superficie LR 14 mq 0

Riclassificazione

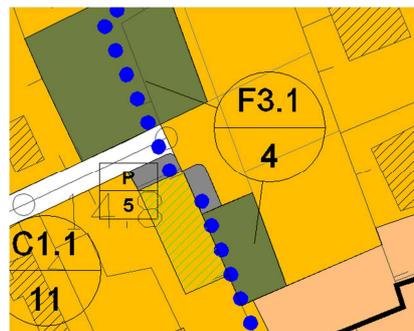
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 5

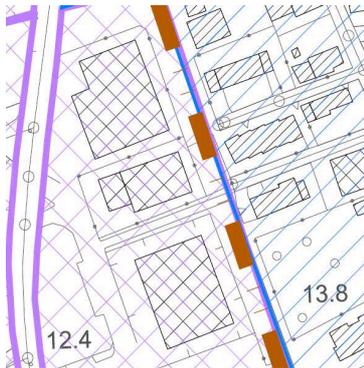
Riclassificazione area verde pubblico F3.1/4 in ZTO C1.1/11 verde privato mq 284

variazione SAU mq 0

variazione superficie LR 14 mq 0

Riclassificazione

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 6

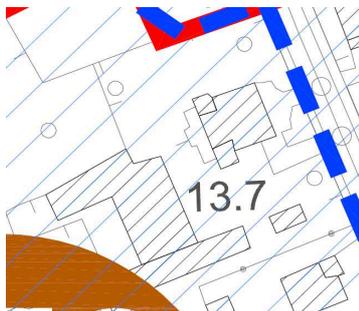
Riclassificazione parziale area verde pubblico ZTO F3.1/5 in ZTO C1.1/14 Verde Privato mq 862

variazione SAU mq 0

variazione superficie LR 14 mq 0

Riclassificazione

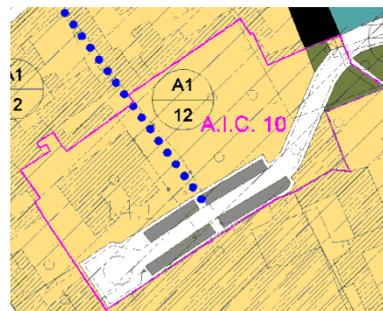
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



ATO 5

Stralcio verde pubblico di Piano Particolareggiato Area Sud ZTO A1/21 e riclassificazione in verde privato mq 340, traduzione PUA in AIC 10

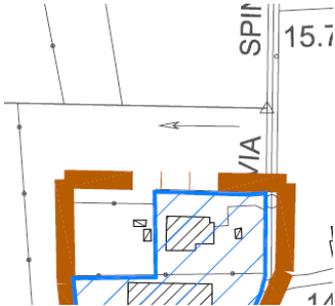
variazione SAU mq 0

variazione superficie LR 14 mq 0

ADEGUAMENTI E CORREZIONI CARTOGRAFICHE

Adeguamento perimetro di accordo n. 32

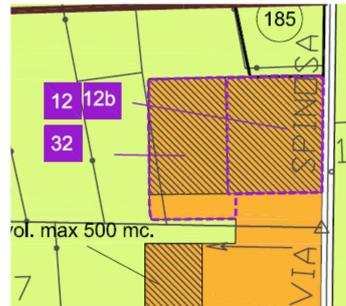
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica

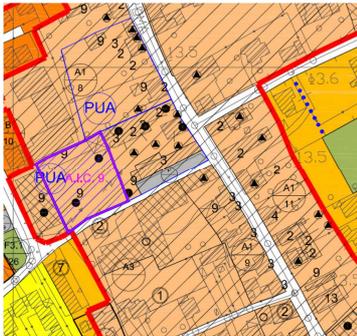


ATO 2

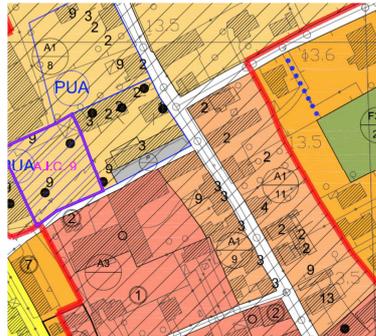
Il perimetro dell'accordo 32 viene corretto in adeguamento a quanto originariamente indicato nella richiesta, senza modificare nessuna previsione urbanistica.

Modifica cartografica individuazioni Zone A1 A2 A3

Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



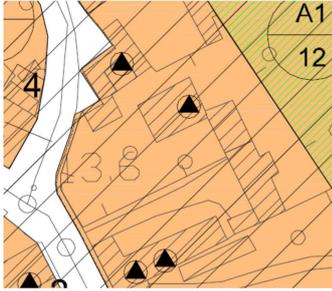
	Perimetro Zona Omogenea
Art. 4	Zona A_ { A1 _ Centro Storico
	A2 _ Ville e complessi di valore ambientale
	A3 _ Ambiti di aggregazione urbana - Atlante regionale dei centri storici
Art. 6	Zona R _ Residenziale di completamento

Art. 4	Zona A1 _ Centro Storico
Art. 4	Zona A2 _ Ville e complessi di valore ambientale
Art. 4	Zona A3 _ Ambiti di aggregazione urbana - Atlante regionale dei centri storici

La modifica consiste nel differenziare con diverse colorazioni le zone A1 A2 e A3 in modo da facilitarne la lettura

Modifica cartografica individuazioni Zone A1 A2 A3

Estratto P.I. vigente



Estratto proposta di modifica



Viene eliminato il simbolo del triangolo cerchiato in quanto si tratta di un refuso del PRG e non ha una corrispondenza in legenda né nell'apparato normativo.

Individuazione di una nuova Area di Intervento Codificato

L'area di via Vittime delle Foibe è nata da un piano attuativo ormai da molti anni completato per quanto riguarda la realizzazione degli spazi pubblici. Per rendere omogenea l'applicazione della normativa e adeguarlo alla condizione attuale, è stata riportata nella cartografia di piano la configurazione degli spazi realizzati confermando le capacità edificatorie previste dal piano attuativo originario per i lotti non completati.

AIC 10 – AREA VIA VITTIME DELLE FOIBE (terzo stralcio del “Piano Particolareggiato Area Sud”)

Il perimetro d'ambito corrisponde al terzo stralcio del “Piano Particolareggiato Area Sud” di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 23.04.2007.

<p>estratto PI:</p>	<p>interventi ammessi:</p>
	<ul style="list-style-type: none">volume edificabile mc 14.882 (compreso esistente)superficie a parcheggio mq 350 (secondo indicazioni grafiche di P.I.)area a verde pubblico mq 220 (secondo indicazioni grafiche di P.I.)viabilità secondo indicazioni grafiche di P.I.verde privato e percorso pedonale secondo indicazioni grafiche di P.I.)
<p>edificazione: l'edificazione del volume ammesso dovrà avvenire nel rispetto della sagoma limite riportata nello schema grafico normativo di AIC, in particolare:</p>	<ul style="list-style-type: none">distanza minima da strade e aree pubbliche ml 5,00distanza da fabbricati come da normativa generale vigente
<p>fronte via Vittime delle Foibe prima fascia edificabile (ml 8,00) H max 6,50</p>	
<p>fascia interna (oltre fascia rispetto e fascia profondità ml 8,00) H. max ml 9,50</p>	

Proposte di modifica alle N.T.O. vigenti

1. Modifica articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato) - 7.b Repertorio normativo ambiti di intervento codificato

Come conseguenza della individuazione cartografica viene prevista una nuova zona AIC 10 che corrisponde al terzo stralcio del Piano particolareggiato area Sud. Gli interventi ammessi vengono riportati nella presente norma, ricalcando le capacità edificatorie già previste nel piano attuativo

PROPOSTA DI MODIFICA

Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato)

7.b Repertorio normativo ambiti di intervento codificato

...omissis...

AIC 10 – AREA VIA VITTIME DELLE FOIBE (terzo stralcio del “Piano Particolareggiato Area Sud”)

interventi ammessi:

volume edificabile mc 14.882 (compreso esistente)

superficie a parcheggio mq 350 (secondo indicazioni grafiche di P.I.)

area a verde pubblico mq 220 (secondo indicazioni grafiche di P.I.)

viabilità secondo indicazioni grafiche di P.I.

verde privato e percorso pedonale secondo indicazioni grafiche di P.I.)

distanza minima da strade e aree pubbliche ml 5,00

distanza da fabbricati come da normativa generale vigente

Edificazione: l'edificazione del volume ammesso dovrà avvenire nel rispetto della sagoma limite riportata nello schema grafico normativo di AIC, in particolare:

fronte via Vittime delle Foibe prima fascia edificabile (ml 8,00) H max 6,50

fascia interna (oltre fascia rispetto e fascia profondità ml 8,00) H. max ml 9,50



2. Aggiunta articolo 10 BIS - norme per l'insediamento di sale da gioco e di installazione di nuovi apparecchi per il gioco d'azzardo lecito - LR. 30/2016

Viene inserito l'art. 10 bis al fine di normare l'insediamento delle sale da gioco, in applicazione della L.R. 30/2016. L'articolo, oltre che ottemperare alla legge regionale, è finalizzato a individuare e risolvere le inevitabili ed evidenti incompatibilità tra le attività connesse al gioco e molti luoghi urbani sensibili.

PROPOSTA DI MODIFICA

Articolo 10 BIS – norme per l'insediamento di sale da gioco e di installazione di nuovi apparecchi per il gioco d'azzardo lecito - LR. 30/2016

1. Ai sensi dell'art. 54, della LR 30 dicembre 2016 n. 30 l'apertura di nuove sale da gioco, o l'ampliamento delle esistenti, in cui possono essere accessibili e presenti in numero prevalente apparecchi per il gioco di azzardo lecito, e Video Lottery Terminal (Art. 9 Comma 1 del Decreto Del 22 Gennaio 2010 - Min. Economia e Finanze) è consentita esclusivamente nelle aree destinate alle attività produttive classificate dal P.I. come ZTO D1 e D3 e comunque ad una distanza non inferiore a 500 (cinquecento) metri dai luoghi sensibili misurati in linea d'aria.
2. Sono considerati "luoghi sensibili" pubblici e privati:
 - a) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado: strutture/edifici scolastici, comprese le strutture della prima infanzia e le scuole dell'infanzia;
 - b) i centri di aggregazione giovanile: sedi operative di servizi gestiti da soggetti pubblici e/o privati, specializzati e strutturati per la fruizione da parte dei giovani, con lo scopo di prevenire il disagio e l'emarginazione e di favorire la socializzazione, anche mediante il sostegno di operatori specializzati;
 - c) i centri sportivi: sedi di associazioni sportive e relativi impianti, compresi i campi da bocce, escluse le piste ciclopedonali;
 - d) i luoghi di culto: chiese, moschee, sinagoghe, altri luoghi di culto di religioni non cristiane, conventi, oratori e sale parrocchiali;
 - e) i centri socio-ricreativi: sedi di associazioni e locali ospitanti servizi che offrono attività organizzate aventi specifica finalità sociale, culturale e ricreativa;
 - f) le strutture residenziali o semi-residenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario: ospedali, cliniche, case di cura, centri di recupero, case di riposo per anziani, esclusi gli studi e ambulatori medici ed i laboratori di analisi;
 - g) le biblioteche e altri centri culturali aperti al pubblico;
 - h) le stazioni delle corriere;
 - i) i parchi, gli altri spazi verdi e gli spazi pubblici attrezzati e non;
 - j) le caserme, le aree a servizi, le cliniche, i luoghi di particolare valore civico
3. le attività di cui al comma 1 non potranno essere aperte o ampliate se poste a una distanza inferiore a 500 (cinquecento) metri misurati in linea d'aria da sportelli bancari, postali o bancomat, né agenzie di prestiti di pegno o attività in cui si eserciti l'acquisto i oro, argento o oggetti preziosi.
4. I locali delle nuove sale giochi devono essere ubicati esclusivamente al piano terra degli edifici, purché non all'interno o adiacenti a unità immobiliari residenziali; non è ammesso l'utilizzo dei locali interrati o seminterrati e l'accesso ai locali deve avvenire direttamente dalla pubblica via; non possono comunicare con un pubblico esercizio, con un circolo o con qualsiasi altro esercizio o attività commerciale; sono assimilati in termini di carico urbanistico e conseguente dotazione di standard ad attività commerciali.

5. I giochi di cui al comma 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. devono essere collocati in area separata ed opportunamente delimitata rispetto ad altri giochi od altre attività di diversa natura praticate nel locale.

3. Modifica articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Viene aggiunta l'indicazione dell'individuazione dell'accordo n. 40 che prevede il recupero di una parte di annesso rustico non più funzionale al fondo

PROPOSTA DI MODIFICA

Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

...omissis...

10) Via Angussola – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 35

4. Abrogazione art 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

L'articolo viene abrogato in quanto viene trasferito all'interno del regolamento edilizio. Potrà essere gestito più correttamente in fase di adeguamento del Regolamento Edilizio alla normativa regionale sul Regolamento Edilizio Tipo.

PROPOSTA DI MODIFICA

Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

abrogato

~~Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. vengono di seguito determinati:~~

~~1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)~~

~~E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.I.~~

~~2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)~~

~~E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa nel lotto di edificazione e la superficie del lotto stesso, al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.~~

~~3) Volume del fabbricato~~

~~E' il risultato della somma dei prodotti delle superfici utili, compresi in vani scala, per le rispettive altezze nette da pavimento a soffitto relativamente ai locali emergenti dalla quota media del terreno al netto di portici soggetti a servitù di uso pubblico e con le esclusioni previste al successivo articolo 39.~~

~~Negli Strumenti Urbanistici Attuativi l'applicazione della presente norma comporta necessariamente un incremento delle superficie a standard pari al 15% rispetto ai minimi di legge.~~

Alternativamente, potrà essere utilizzato, previo specifica indicazione nelle NTA del PUA il seguente metodo di calcolo:

per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione.

Tale modalità di calcolo rimane ammessa per gli interventi edilizi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento l'utilizzo delle modalità di calcolo di cui al punto precedente e ai fini delle procedure di cui all'articolo 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i; mentre per gli strumenti urbanistici attuativi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane prescritto l'utilizzo delle precedenti modalità di calcolo qualora non sia verificato il requisito relativo alla quota aggiuntiva di superfici a standard prevista dal presente articolo.

Sono sempre ammissibili con SCI/DIA di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001, le opere consistenti in modifiche interne che non modificano la sagoma del fabbricato.

4) Indice di copertura (I.C.)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.I.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (S.L.)

abrogato

5 bis) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)

E' la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

a) dalla applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;

b) dall'applicazione degli incrementi convenzionali o da recuperi;

c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;

d) da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della intera zona;

b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;

c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art. 39.

8) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini della fruizione.

9) Altezza del fabbricato

a) ~~Altezza del fabbricato H1: E' la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio. Per solai in legno la misurazione è riferita alla quota sotto tavolato.~~

b) ~~Altezza delle fronti H2:~~
~~abrogato~~

10) Altezza delle fronti

~~E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.~~

11) Distanze dalle strade

~~E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti. Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada e come definito dal Codice della Strada, le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs 285/92 e dal DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni. Distanze inferiori a quelle stabilite potranno essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario e della Giunta Comunale~~

12) Distanza dai confini

~~E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà, non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, emergono dalla quota media di campagna per una altezza non superiore di ml. 1,20. Distanze inferiori a quelle stabilite potranno essere ammesse esclusivamente previo atto notarile di assenso dei vicini, e sottoscrizione per accettazione degli elaborati grafici da parte dei confinanti~~

13) Distacco tra fabbricati

~~E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte sulla proiezione dei lati, e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte. Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle stabilite dal D.I. 1444/68 e vengono misurate in direzione perpendicolare alle due pareti antistanti, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare sono quelle stabilite dal citato D.I. 1444/68~~

14) Superficie coperta

~~E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con le esclusioni previste da successivo articolo 39.~~

15) Opere di urbanizzazione primaria

~~Sono quelle di cui all'art. 16 comma 7 e 7bis del D.P.R. 380/2001~~

16) Opere di urbanizzazione secondaria

~~Sono quelle di cui all'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001; Dove non si ravvisi una adeguata funzionalità dello standard secondario, sia per dimensioni sia per conformazione in relazione all'ambito di intervento, ne potrà essere accordata la monetizzazione considerando come riferimento il valore di mercato di aree analoghe.~~

17) Parcheggio effettivo e superficie a parcheggio. Parcheggio pubblico o di uso pubblico

Si intende la superficie a parcheggio rispettivamente di proprietà pubblica o privata, il cui accesso sia libero o regolamentato tramite apposita convenzione del Comune.

18) Definizioni di elementi architettonici

a) Rudere

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

b) Superfetazione

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

c) Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante. La superficie coperta dei portici è misurata considerando la distanza tra l'esterno degli elementi di sostegno e l'esterno del muro di fondo. Ai fine della misurazione delle distanze, i lati aperti sono considerati come pareti finestate

d) Loggia

Sistema distributivo orizzontale, aperto all'esterno da almeno un lato.

e) Balcone

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

f) Terrazze

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

g) Tettoia

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

h) Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

i) Pompeiana

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali, con piante rampicanti o copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari.

5. **Abrogazione art 39 - Elementi a misurazione convenzionale**

L'articolo viene abrogato in quanto viene trasferito all'interno del regolamento edilizio. Potrà essere gestito più correttamente in fase di adeguamento del Regolamento Edilizio alla normativa regionale sul Regolamento Edilizio Tipo.

PROPOSTA DI MODIFICA

Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale

abrogato

1) ~~Non saranno valutati ai fini della determinazione delle volumetrie o superfici:~~

- ~~— le torrette di scale e ascensori per la parte emergente dal solaio;~~
- ~~— gli elementi tecnologici~~
- ~~— gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni ecc.) fino ad una sporgenza massima di 1,50 ml;~~
- ~~— le logge rientranti con una profondità non superiore a 1,50 ml;~~
- ~~— le scale aperte;~~
- ~~— gli abbaini;~~
- ~~— i pergolati, le pompeiane e i gazebo dotati di copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari;~~

~~Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, non dovranno risultare predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.~~

2) ~~Oltre agli elementi di cui al punto precedente, non concorrono alla determinazione delle volumetrie e della superficie coperta:~~

- ~~— i portici aperti su almeno due lati, di cui almeno uno corrispondente al lato maggiore, fino al 25% della superficie coperta complessiva comprensiva di tutti gli elementi di cui al presente punto 2), e comunque fino ad un massimo di 100 mq.~~
- ~~— i posti auto coperti per un volume massimo di 45 mc per ciascuna unità abitativa;~~
- ~~— i locali da adibire esclusivamente alla collocazione di elementi a servizio di impianti tecnologici fino ad un volume massimo di 15 mc per ciascuna unità abitativa.~~

~~In ogni caso gli elementi di cui al presente punto 2) dovranno rispettare in misura reale le distanze minime da confini, strada e fabbricati~~

Verifica di congruenza degli indici e parametri del Quarto Piano degli Interventi rispetto al PAT

DIMENSIONAMENTO SESTO PIANO DEGLI INTERVENTI								
			NUOVO VOLUME	S.A.U. UTILIZZATA	SUPERFICIE L.R. 14	SUPERFICIE ZONIZZATA	VARIAZIONE PERIMETRO	
							PERIMETRO PAT	MODIFICA
ATO 1		MAX DA PAT	7.600	5.800				
	elasticità del PAT 10%		760	580				
	RESIDUO PREGRESSO		780	705				
	invariato		780	705				
ATO 2		MAX DA PAT	164.400	103.740				
	elasticità del PAT a detrarre da ATO 1		760	580				
	RESIDUO PREGRESSO		183.429	119.043				
	invariato		183.429	119.043				
ATO3	res mc	MAX DA PAT	0					
	prod mq	MAX DA PAT	31.500	31.500				
	RESIDUO PREGRESSO		28.650	28.430				
	residuo recupero ATO 6		28.650					
	invariato							
ATO 4	MAX DA PAT		34.900	33.070				
	RESIDUO PREGRESSO		27.424	28.847				
	accordo 36		100	0	0	0		
	RESIDUO SESTO P.I.		27.324	28.847				
ATO 5		MAX DA PAT	21.500	0				
	RESIDUO PREGRESSO		16.971	0				
	accordo 37		650	0	0	0		
	RESIDUO SESTO P.I.		16.321	0				
ATO 6		MAX DA PAT	27.000	18700				
	RESIDUO PREGRESSO		27.000	18110				
			prod mq					
	da recuperare in ATO 3		28.650	15600				
	invariato							
ATO 7		MAX DA PAT	2.000	1000				
	RESIDUO PREGRESSO		2.000	1000				
	invariato		2.000	1000				
P.A.T.	residenza	MAX DA PAT	261.400	170.702				
	RESIDUO PREGRESSO		222.354	151.238				
	modifiche ad uso residenziale		750	0				
	residuo del sesto P.I.		221.604	151.238				
P.A.T.	produttivo	MAX DA PAT	31.500	31.500				
	RESIDUO PREGRESSO		24.293	28.430				
	residuo recupero da ATO 6 a ATO 3		23.893					
	invariato							

Complessivamente le aree a servizi effettivamente esistenti sul territorio (al netto delle previsioni di Piano non ancora attuate), con le modifiche di cui alla presente variante al P.I. risultano:

ZONA	F1	F2	F3	P	F5	TOTALE
TIPOLOGIA						
ZONE DI RESIDENZA						
SUP. MQ	89.473	55.859	99.646	51.155	115.303	411.436
sesto P.I.			-1.804			-1.804
VAR	89.473	55.859	97.842	51.155	115.303	409.632
PUA						
SUP. MQ	0	0	11.126	3.281	0	14.406
SOMMANO	89.473	65.676	108.968	54.436	115.303	424.038
ZONE PRODUTTIVE						
SUP. MQ	0	27809	15469	15900	0	59178
SOMMANO	89.473	93.485	124.437	70.336	115.303	483.216

Tale patrimonio delinea uno standard conforme e sufficiente per una popolazione pari a 14.135 abitanti teorici (424.038/30 mq abitante).

A tali superfici vanno aggiunte alcune previsioni di Piano di carattere strategico come l'area "piscine" (mq 25.000 circa) e l'area verde di Saline (mq 0.400 circa) che sono in grado di assolvere ad un fabbisogno per ulteriori 1.146 abitanti teorici insediabili, per una popolazione servita complessiva pari a 15.281 abitanti teorici.

la popolazione residente al 30.09.2017 è pari a 8.881 abitanti.

La variazione introdotta con il sesto P.I. comporta un incremento volumetrico pari a 750 mc, corrispondenti a 4 abitanti teorici insediabili (sul parametro 200 mc abitante)

Alla data di redazione del PAT il dato della popolazione residente era pari a 8.738 abitanti. Il carico aggiuntivo utilizzato del PAT è pari a 39.596 mc, corrispondenti a 199 abitanti teorici insediabili, mentre la capacità residua pregressa (PRG antecedente al PAT) è pari a 730 abitanti teorici insediabili, per complessivi 9.667 abitanti teorici complessivi di Piano; quindi ampiamente contenuta entro la soglia dei 15.281 servibili dallo standard del sesto P.I.

dimensionamento LR 14				previsione consumo di suolo del PI vigente	
	scheda LR14	30%	DGRV	C2.15	48152
residenza	204.750	61.425		C2.17	6.361
produttivo	205.750	61.725		PIP	53.752
tot	410.500	123.150	206.400	sommano	108.265

Rispetto ai limiti posti dalla L.R. 14/2017 il dimensionamento del piano risulta già adeguato rispetto al parametro del consumo di suolo, sia riguardo ai limiti transitori di cui all'art. 13 punto 2 della LR 14/2017, sia a quelli indicati nella più recente deliberazione regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a della stessa Legge. Pertanto non si rende necessario un adeguamento del P.I. ai parametri della nuova legge sul consumo del suolo.