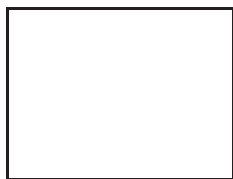


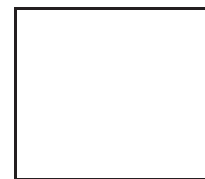
COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato



Scala



VARIANTE N. 3
AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI
ADOTTATA CON DCC N. 25 DEL 09.04.2019 E
APPROVATA CON DCC N. 71 DEL 31.07.2019

ADEGUAMENTO NTO AL REC E AL PAT



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Responsabile Settore Urbanistica
Arch. Anna Grazi

Il Progettista
Arch. Emanuela Volta

DATA

Marzo 2019

PREMESSE

La legge urbanistica n. 11/2004, promulgata dalla Regione Veneto, ha profondamente modificato l'approccio alla progettazione urbanistica e le metodologie necessarie allo sviluppo di un Piano Regolatore Comunale.

La pianificazione degli obiettivi si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013.

Tale Piano è stato elaborato sulla base di previsioni decennali, fissando obiettivi, trasformazioni ammissibili, scelte strategiche e di sviluppo del territorio, dettate dall'elaborazione di un quadro conoscitivo attraverso il quale si è analizzato e "compreso" il territorio, le sue caratteristiche, le fragilità e le criticità, gli elementi qualitativi da valorizzare, riqualificare e sviluppare, secondo una logica di sviluppo sostenibile e durevole, di tutela delle identità storico-culturali, di salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale, della difesa dal rischio idraulico, e del coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

Il Piano degli Interventi è il dispositivo operativo, che attua le scelte operate dal P.A.T., così come previsto nell'art. 12 L.R. 11/2004 : "è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua, disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il Primo Piano degli interventi del comune di Valeggio è redatto in fasi successive:

- fase 1, approvata con D.C.C. n. 80 del 27/11/2014;
- fase 2, approvata con D.C.C. n. 81 del 27/11/2014;
- fase 3 conclusa con D.C.C. n. 44 del 28/5/2015, che recepisce le precedenti fasi 1 e 2 e assume la denominazione di Primo Pi.

Il Primo PI è stato poi modificato con successive varianti:

- variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 78 del 29/10/2016;
- variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 64 del 17/9/2017;
- variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 19 del 28/4/2016;
- variante n. 4 - Variante Verde 2016, approvata con D.C.C. n. 53 del 29/9/2017;
- variante n. 5 - SUAP approvata con D.C.C. n. 9 del 9/3/2017;
- variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 61 del 25.10.2018

Si è poi proceduto con l'elaborazione del Secondo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 13 del 20/4/2017. Il Secondo Piano degli Interventi è stato poi modificato con successive varianti:

- variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 60 del 26/10/2017;
- variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 52 del 26/9/2018.

Con D.C.C. n. 62 del 28/10/2018 si è approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017 - Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Piano degli Interventi vigente.

Dopo l'approvazione del Secondo Piano degli Interventi, sono intervenute sostanziali modificazioni alla normativa urbanistica della Regione Veneto.

Il 6 giugno 2017 è stata infatti approvata la LR 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", che ha introdotto alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare. Le principali modifiche riguardano sia le nuove modalità di approccio al dimensionamento del PAT, sia la sua verifica rispetto alle aree già pianificate dal PI, ma non comprese nel tessuto consolidato in quanto non attivate.

Con la DGR 668 del 15 maggio 2018, la Regione Veneto ha attribuito al Comune di Valeggio sul Mincio la quantità massima di suolo consumabile fino all'anno 2050, pari ad ettari 29,11.

Nel medesimo periodo la Regione Veneto ha anche recepito con DGR n. 1896 del 22 novembre 2017 secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, stabilendo il termine di centottanta giorni decorrenti dalla data della deliberazione entro il quale i Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati.

Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.

I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali a detto Schema entro i termini e con le modalità stabilite dall'art. 48-ter della L.R. 11/2004, introdotte dall'art. 19, comma 1 della L.R. 15/2018 in attuazione dell'Accordo con il quale è stato approvato il citato Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

Il comma 4 dell'art. 48-ter della L.R. 11/2004 recita:

4. I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".

Pertanto, una volta approvato il REC - Regolamento Edilizio Comunale, gli strumenti urbanistici comunali, ovvero PAT e PI, devono essere adeguati a tale regolamento entro il mese di novembre 2019, secondo le procedure semplificate indicate all'art. 14 della L.R. 14/2017.

Il REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - REC del Comune di Valeggio sul Mincio è stato redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET sopra menzionato.

Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

a) **nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"** è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

L'intesa stabilisce che:

- le definizioni uniformi trovano diretta applicazione, prevalendo su ogni disposizione comunale incompatibile, una volta decorso il termine entro cui i Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi;
- il recepimento delle nuove definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

b) **nella Seconda Parte, denominata “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”** è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

Sulla base del principio di “invarianza urbanistica” a seguito dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al RET, le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali possono esplicare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni.

La procedura di adeguamento della normativa operativa della di piano è pertanto coordinata alla variante urbanistica finalizzata all'adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 14/2017, relativamente alla quantità massima di consumo di suolo ammesso.

A tal fine si richiama l'articolo 19 della legge regionale 20 aprile 2018, n. 15 “*Legge di semplificazione e di manutenzione ordinamentale 2018*”, ha inserito nella legge regionale n. 11/2004 l'articolo 48 ter.

Il Comune di Valeggio sul Mincio ha ritenuto di adeguare il proprio regolamento edilizio alle “Linee Guida e suggerimenti operativi” (Allegato A) e dare pieno recepimento alle “Definizioni Uniformi”, anche a quelle aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, approvando la Variante al PI relativa alla normativa adeguata alle disposizioni regionali e statali.

Viene pertanto definito lo schema comparativo tra le definizioni tecniche vigenti e quelle di cui all'allegato “A” della DGRV 1896/2017 recepite dalla successiva DGRV 669/2018: con l'adeguamento del Regolamento Edilizio le nuove definizioni sostituiranno quelle vigenti con conseguente allineamento delle Norme del Piano degli Interventi per assicurare la richiesta invarianza urbanistica del dimensionamento.

Vengono pertanto adeguate le NTO di PI alle disposizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio, e per chiarezza si riportano gli articoli modificati/integrati sulla base delle nuove disposizioni.

MODIFICHE ALLE N.T.O. DEL P.I.

Derivanti dal recepimento delle definizioni unitarie e dalle disposizioni contenute nel REC.

<i>PI VIGENTE</i>	<i>PI VARIATO</i>
ART. 1 - NORME GENERALI	
<p>Art. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE</p> <p>Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del P.T.R.C., del P.T.C.P. e del Piano d'Area Baldo-Garda vigenti e adottati, e quella specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme. Sono altresì fatte salve le norme sovraordinate e speciali non specificatamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate.</p>	<p>Art. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE</p> <p>Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del P.T.R.C., del P.T.C.P. e del Piano d'Area Baldo-Garda vigenti e adottati, e quella specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme. Sono altresì fatte salve le norme sovraordinate e speciali non specificatamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate.</p> <p>Il PI recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.</p> <p>Il PI si raccorda ed attua, inoltre, le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante al PAT di adeguamento alle norme citate.</p>
<p>Art. 14 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)</p> <p>Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160</p>	<p>Art. 14 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)</p> <p>Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p><i>"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"</i> e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta, e le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.</p> <p>Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi.</p> <p>Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.</p> <p>La Lr 55/12 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6 le procedura attuative.</p> <p>Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>1. Presupposti per intervenire</p> <p>a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.</p> <p>b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici,</p>	<p><i>"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"</i> e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.</p> <p>Si faccia riferimento anche alle disposizioni contenute dal RET redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con DGR nr. 1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n° 669 del 15/05/2018, Art.7. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta, e le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.</p> <p>Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi.</p> <p>Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.</p> <p>La Lr 55/12 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6 le procedura attuative.</p> <p>Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>1. Presupposti per intervenire</p> <p>a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.</p> <p>c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;</p> <p>2. Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio</p> <p>a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.</p> <p>b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;</p> <p>c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.</p> <p>d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.</p> <p>e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.</p> <p>Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:</p> <p>a) la riconversione a destinazioni compatibili se</p>	<p>siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.</p> <p>b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.</p> <p>c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;</p> <p>2. Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio</p> <p>a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.</p> <p>b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;</p> <p>c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.</p> <p>d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.</p> <p>e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;</p> <p>b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.</p> <p>La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:</p> <p>a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;</p> <p>b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.</p>	<p>pianificazione territoriale sovraordinata.</p> <p>Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:</p> <p>a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;</p> <p>b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.</p> <p>La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:</p> <p>a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;</p> <p>b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.</p>
<p>Art. 15 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche Operative del PI e del Regolamento Edilizio, valgono le definizioni di seguito specificate, con riferimento anche a quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.09.2009 e con Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 17.12.2007</p> <p>1. Superficie coperta</p> <p>Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi</p>	<p>Art. 15 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche Operative del PI e del Regolamento Edilizio, valgono le definizioni di seguito specificate, con riferimento anche a quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.09.2009 e con Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 17.12.2007.</p> <p>Si faccia riferimento anche alle disposizioni contenute dal REC redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con DGR nr.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti, gronde, rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza, scale di profondità maggiore di metri 1,50 e gli sporti di gronda maggiori di metri 1,20. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziale ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenziali.</p> <p>2. Altezza del fabbricato e numero dei piani</p> <p>a. L'altezza degli edifici è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.</p> <p><u>Altezze del fabbricato con cornici architettoniche</u></p> <p>Si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda tenendo conto dello spessore in punta della gronda stessa.</p> <p>b. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.</p> <p>c. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.</p> <p>d. Oltre all'altezza massima consentita sono</p>	<p>1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n° 669 del 15/05/2018. In particolare si richiamano le definizioni aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art. 5 – Definizioni dei parametri edilizi e urbanistici, come di seguito specificati.</p> <p>1. Superficie coperta</p> <p>Si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, art. 5 - Definizioni dei parametri edilizi e urbanistici, punti nn. “8 – Superficie coperta” e “8 bis – Superficie coperta urbanistica” e a quanto di seguito riportato.</p> <p>Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti, gronde, rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza, scale di profondità maggiore di metri 1,50 e gli sporti di gronda maggiori di metri 1,20 1,50. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziale ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenziali.</p> <p>2. Altezza del fabbricato e numero dei piani</p> <p>Si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, art. 5 - Definizioni dei parametri edilizi e urbanistici, punti nn. “28 – Altezza dell'edificio”, “28 bis – Altezza dell'edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico” e al punto n° “25 – Numero dei piani” e a quanto di seguito riportato.</p> <p>a. L'altezza degli edifici è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).</p> <p>e. Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del PI. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della Legge 380/01, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.</p> <p>f. <u>Sottotetti</u>: Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile. Ai fini del calcolo del volume di un piano sottotetto abitabile non si considera la cubatura soprastante un ipotetico solaio, di cm. 30 di spessore, posizionato ad altezza di almeno ml. 2,70 rispetto alla quota del pavimento; il dislivello non deve essere comunque superiore a ml. 3,60 in gronda ed a ml. 5,70 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata. Nel caso in cui l'imposta dell'ipotetico solaio sia inferiore a ml. 2,70</p>	<p>facciata con la gronda. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.</p> <p><u>Altezze del fabbricato con cornici architettoniche.</u></p> <p>Si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda tenendo conto dello spessore in punta della gronda stessa.</p> <p>b. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.</p> <p>c. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.</p> <p>d. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).</p> <p>e. Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del PI. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della Legge 380/01 e s.m.i., procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>di altezza, il volume sarà dato dal prodotto della superficie per la misura fissa di ml. 2,70.</p> <p>In caso di rientranze dell'edificio che comportano l'aumento dell'altezza in gronda, non si darà luogo a conteggio di volume solo qualora la rientranza sia inferiore o uguale al 20% del fronte dell'edificio.</p> <p>Tali altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 40, sotto trave in caso di interasse minore.</p> <p>Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)</p> <p><u>Falde dei tetti:</u> I tetti a capanna dovranno essere preferibilmente impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio, fermo restando che l'altezza in colmo del sottotetto non conteggiato ai fini del volume urbanistico non potrà superare l'altezza di ml. 2,70.</p> <p>g. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.</p> <p>h. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.</p> <p>i. La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.</p> <p>L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,00, salvo per le preesistenze di cui all'art. 71 comma 6) del Regolamento Edilizio.</p> <p>La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.</p> <p>j. Il numero dei piani ammessi nelle singole</p>	<p>Relativamente ai sottotetti e alle modalità di misurazione, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, art. 5 - Definizioni dei parametri edilizi e urbanistici, punto n. "23 – Sottotetto", e di conseguenza ai richiamati Artt. n. 32.1 – Parametri e 32.2 – Locali abitabili del precitato REC e a quanto di seguito riportato.</p> <p>f. <u>Sottotetti:</u> Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli.</p> <p>Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile.</p> <p>Ai fini del calcolo del volume di un piano sottotetto abitabile non si considera la cubatura soprastante un ipotetico solaio, di cm. 30 di spessore, posizionato ad altezza di almeno ml. 2,70 rispetto alla quota del pavimento; il dislivello non deve essere comunque superiore a ml. 3,60 in gronda ed a ml. 5,70 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata. Nel caso in cui l'imposta dell'ipotetico solaio sia inferiore a ml. 2,70 di altezza, il volume sarà dato dal prodotto della superficie per la misura fissa di ml. 2,70.</p> <p>Ai fini volumetrici non si considerano, pertanto, sia la volumetria soprastante l'ipotetico solaio di cm 30, sia la volumetria del medesimo ipotetico solaio.</p> <p>In caso di rientranze dell'edificio che comportano l'aumento dell'altezza in gronda, non si darà luogo a conteggio di volume solo qualora la rientranza sia inferiore o uguale al 20% del fronte dell'edificio.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>zone omogenee è, precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.</p> <p>k. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali. Nel caso di solai inclinati si rimanda alle disposizioni del precedente comma j.</p> <p>l. Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.</p> <p>m. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.</p> <p>n. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle misurate sul perimetro dell'edificio previsto o esistente.</p> <p>o. In caso di PUA, il caposaldo "0.00" da cui determinare altezze e volumi verrà determinato sulla base delle condizioni morfologiche del terreno, previa presentazione di rilievo topografico dello stato attuale che rappresenti compiutamente sia l'area soggetta a pianificazione, sia le aree contermini e le eventuali infrastrutture viarie presenti e/o di accesso. La quota di riferimento "0.00" sarà determinata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere riportata in apposito elaborato facente parte integrante del PUA.</p> <p>p. Nei casi più complessi, sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare, con apposito verbale e a fronte della presentazione di elaborato di rilievo topografico sottoscritto da tecnico abilitato, la quota di riferimento "0,00" per il calcolo di altezze e volumi.</p> <p>3. Volume del fabbricato</p> <p>a. Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente punto</p>	<p>Tali altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 40, sotto trave in caso di interasse minore. Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)</p> <p><u>Falde dei tetti:</u> I tetti a capanna dovranno essere preferibilmente impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio, fermo restando che l'altezza in colmo del sottotetto non conteggiato ai fini del volume urbanistico non potrà superare l'altezza di ml. 2,70.</p> <p>g. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.</p> <p>h. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.</p> <p>i. La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio. L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,00, salvo per le preesistenze di cui all'art. 71 comma 6) del Regolamento Edilizio. La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'inviluppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.</p> <p>j. Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è, precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.</p> <p>k. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali. Nel caso di solai inclinati si rimanda alle</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., per l'altezza dell'edificio pure determinata ai sensi del precedente punto 2, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dai commi f. e g. del precedente punto Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</p> <p>b. Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.</p> <p>c. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1:2., i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al comma e. del precedente punto Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</p> <p>d. Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.</p> <p>e. Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume con un massimo di mc 70 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminterrati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle le distanze da confini e</p>	<p>disposizioni del precedente comma j.</p> <p>l. Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.</p> <p>m. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.</p> <p>Relativamente alla quota di caposaldo e alle modalità di misurazione, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, "Art. 24 - Punti fissi di linea e di livello" e a quanto di seguito riportato.</p> <p>n. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle misurate sul perimetro dell'edificio previsto o esistente.</p> <p>o. In caso di PUA, il caposaldo "0.00" da cui determinare altezze e volumi verrà determinato sulla base delle condizioni morfologiche del terreno, previa presentazione di rilievo topografico dello stato attuale che rappresenti compiutamente sia l'area soggetta a pianificazione, sia le aree contermini e le eventuali infrastrutture viarie presenti e/o di accesso. La quota di riferimento "0.00" sarà determinata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere riportata in apposito elaborato facente parte integrante del PUA.</p> <p>p. Nei casi più complessi, sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare, con apposito verbale e a fronte della presentazione di elaborato di rilievo topografico sottoscritto da tecnico abilitato, la quota di riferimento "0,00" per il calcolo di altezze e volumi.</p> <p>3. Volume del fabbricato</p> <p>Relativamente al volume del fabbricato si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, art.5 - Definizioni dei parametri edilizi e urbanistici, punti n° "19 – Volume totale o volumetria complessiva" e n. "19 bis- Volume urbanistico" e a quanto di seguito riportato.</p> <p>a. Per volume di un fabbricato s'intende il</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1mq/10 mc e 70 mc per unità abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione.</p> <p>4. Indice di edificabilità territoriale (It)</p> <p>a. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal PI.</p> <p>b. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purchè incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI</p> <p>c. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.</p> <p>d. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purchè il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi. Il progetto degli edifici dovrà sempre contenere la tabella di riferimento con le indicazioni dei volumi e delle superfici coperte attribuiti a ciascun lotto e totali.</p> <p>e. L'indice di edificabilità territoriale si applica solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>5. Indice di edificabilità fondiaria (If)</p> <p>a. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal</p>	<p>prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi dell'Art. 5 del REC, al punto n. 19, per l'altezza dell'edificio pure determinata ai sensi dell'Art. 5 del REC, al punto n° 28, come integrata dalle Indicazioni e specifiche tecniche, A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dai commi f. e g. del precedente punto Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., per l'altezza dell'edificio pure determinata ai sensi dell'Art. 5 del REC al punto n° 28, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dai commi f. e g. del precedente punto 2.</p> <p>b. Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.</p> <p>c. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1:2., i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al comma e. del precedente punto 2, in riferimento anche all'Art. 5 del REC, al punto n° 31 – Volumi tecnici.</p> <p>d. Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.</p> <p>e. Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.</p> <p>Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/64), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.</p> <p>All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.</p> <p>6. Rapporto di copertura (Ic) Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi del punto 1, diviso la superficie netta del lotto.</p> <p>7. Distacco dalle strade É la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.</p> <p>8. Ciglio stradale Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).</p> <p>9. Distacco dai confini É la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.</p> <p>10. Distacco tra gli edifici É la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.</p>	<p>residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume con un massimo di mc 70 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminterrati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle le distanze da confini e fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1mq/10 mc e 70 mc per unità abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione.</p> <p>4. Indice di edificabilità territoriale (It) Relativamente all'indice di edificabilità territoriale si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, "Art. 5 – Definizione dei parametri edilizi e urbanistici, Punto n° 3 – Indice di edificabilità territoriale" e a quanto di seguito riportato.</p> <p>a. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal PI.</p> <p>b. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI</p> <p>c. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.</p> <p>d. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
	<p>quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi. Il progetto degli edifici dovrà sempre contenere la tabella di riferimento con le indicazioni dei volumi e delle superfici coperte attribuiti a ciascun lotto e totali.</p> <p>e. L'indice di edificabilità territoriale si applica solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>5. Indice di edificabilità fondiaria (If) Relativamente all'indice di edificabilità fondiaria si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, "Art. 5 – Definizione dei parametri edilizi e urbanistici, Punto n° 4 – Indice di edificabilità fondiaria" e a quanto di seguito riportato.</p> <p>a. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/64), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.</p> <p>Relativamente alle definizioni di "Rapporto di copertura", "Ciglio stradale", si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art. 5 bis – Definizioni aggiuntive e a quanto di seguito riportato.</p> <p>6. Rapporto di copertura (Ic) Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi del punto 1, diviso la superficie netta del lotto.</p> <p>7. Distacco dalle strade É la distanza minima, misurata in proiezione</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
	<p>orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.</p> <p>8. Ciglio stradale Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).</p> <p>Relativamente alle definizioni di “Distacco dai confini”, “distacco tra gli edifici” di faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art. 5 – Definizione dei parametri edilizi e urbanistici, Punto n. 30 – Distanze e a quanto di seguito riportato.</p> <p>9. Distacco dai confini É la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.</p> <p>10. Distacco tra gli edifici É la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.</p>
<p>Art.. 17. LIMITI DI DISTANZA</p> <p>In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi. Ai fini del calcolo delle distanze non concorrono i balconi, le scale esterne e le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera m. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera m. 1,20.</p> <p>1. Distanza tra gli edifici</p> <p>a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato</p>	<p>Art.. 17. LIMITI DI DISTANZA</p> <p>Relativamente alle definizioni di “Distacco dai confini”, “distacco tra gli edifici” si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art. 5 – Definizione dei parametri edilizi e urbanistici Punto n° 30 – Distanze e a quanto di seguito riportato.</p> <p>In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi. Ai fini del calcolo delle distanze non concorrono i balconi, le scale esterne e le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera m. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera m. 1,201,50.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>più alto. Tale distanza si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.</p> <p>b. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7; - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15; - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15. <p>In caso di PUA potranno essere concordate con l'Amministrazione distanze diverse, comunque non inferiori a ml. 5,0.</p> <p>c. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>d. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.</p> <p>2. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio</p> <p>a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 metri fermo restando il rispetto delle norme sulle rientranze di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. comma Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</p> <p>b. Nell'eventualità che la zona di distacco tra i due corpi di fabbrica fosse coperta con una tettoia tale zona non viene considerata nel conteggio del calcolo della cubatura.</p> <p>c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze</p>	<p>1. Distanza tra gli edifici</p> <p>a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Tale distanza si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.</p> <p>b. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7; - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15; - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15. <p>In caso di PUA potranno essere concordate con l'Amministrazione distanze diverse, comunque non inferiori a ml. 5,0.</p> <p>c. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>d. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.</p> <p>2. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio</p> <p>a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 metri fermo restando il rispetto delle norme sulle rientranze di cui all' Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. comma Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. e del REC all'Art. 5 punto n° 8 - Superficie Coperta.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>sia inferiore a 1/2.</p> <p>d. Qualora tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sia rispettata la norma delle rientranze (rapporto almeno pari a 1:2), la distanza tra le pareti dovrà essere di almeno m. 10,00.</p> <p>3. Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.</p> <p>a. Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5. Non vengono considerati i balconi aperti, le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera m. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera m. 1,20. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.</p> <p>b. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.</p> <p>c. La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10.</p> <p>d. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine di aree pubbliche esistente e/o previste dagli strumenti urbanistici previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>4. Distanza dalle strade, piazze, parcheggi</p>	<p>b. Nell'eventualità che la zona di distacco tra i due corpi di fabbrica fosse coperta con una tettoia tale zona non viene considerata nel conteggio del calcolo della cubatura, purché la tettoia sia aperta almeno su due lati.</p> <p>c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/2.</p> <p>d. Qualora tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sia rispettata la norma delle rientranze (rapporto almeno pari a 1:2), la distanza tra le pareti dovrà essere di almeno m. 10,00.</p> <p>3. Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.</p> <p>a. Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5. Non vengono considerati i balconi aperti, le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera m. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera 1,20 1,50. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.</p> <p>b. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.</p> <p>c. La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal PI.</p> <p>a. Salvo quanto disposto dal Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al punto a), la distanza non deve essere inferiore a m 5 .</p> <p>b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>5. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali</p> <p>a. I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti potranno essere consentiti a distanza inferiore di m. 10, con un minimo di m 5, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte della autorità competente.</p> <p>b. Sono fatte salve le disposizioni del successivo Art. 83 per le zone di tutela.</p>	<p>non inferiore a m. 10.</p> <p>d. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine di aree pubbliche esistente e/o previste dagli strumenti urbanistici previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>4. Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal PI.</p> <p>a. Salvo quanto disposto dal Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al punto a), la distanza non deve essere inferiore a m 5 .</p> <p>b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.</p> <p>5. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali</p> <p>a. I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti potranno essere consentiti a distanza inferiore di m. 10, con un minimo di m 5, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte della autorità competente.</p> <p>b. Sono fatte salve le disposizioni del successivo Art. 83 per le zone di tutela.</p>
<p>Art. 18 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</p> <p>Per la definizione esecutiva degli allineamenti e</p>	<p>Art. 18 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</p> <p>Per la definizione esecutiva degli allineamenti e</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.</p> <p>In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.</p> <p>Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.</p> <p>Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (punto 1/e, art. 17 del Regolamento Edilizio), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza. Tali sistemazioni non possono portare a innalzamenti delle quote del terreno sui confini di proprietà senza assenso dei proprietari confinanti.</p> <p>Non è richiesto consenso del confinante fino a raggiungimento della quota del terreno limitrofo. In tutte le zone i muri di contenimento dei dislivelli di origine artificiale, qualora sia prevista la modifica della quota a confine, la distanza da mantenere dal confine dovrà essere pari all'altezza del muro con un minimo di ml. 1.50. l'altezza del muro dovrà essere inferiore a ml. 3.00.</p> <p>I muri di contenimento aventi altezza superiore o uguale a ml. 3.00 sono da considerarsi costruzione e pertanto devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.</p> <p>La quota di confine, all'interno della proprietà, può</p>	<p>dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.</p> <p>Si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art. 51 – Allineamenti e a quanto di seguito riportato.</p> <p>In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.</p> <p>Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.</p> <p>Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (punto 1/e, art. 17 del Regolamento Edilizio), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza. Tali sistemazioni non possono portare a innalzamenti delle quote del terreno sui confini di proprietà senza assenso dei proprietari confinanti.</p> <p>Non è richiesto consenso del confinante fino a raggiungimento della quota del terreno limitrofo. In tutte le zone i muri di contenimento dei dislivelli di origine artificiale, qualora sia prevista la modifica della quota a confine, la distanza da mantenere dal confine dovrà essere pari all'altezza del muro con un minimo di ml. 1.50. l'altezza del muro dovrà essere inferiore a ml. 3.00.</p> <p>I muri di contenimento aventi altezza superiore o</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>essere abbassata rispetto a quella del confinante fino ad un massimo di 1,50 m, creando un muro, senza dover chiedere il consenso al confinante.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà con il consenso del proprietario finitimo.</p> <p>I muri di sostegno del declivio naturale (senza sopraelevazione della quota del declivio naturale) che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.</p> <p>I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza. In tutti i casi di modifiche dell'andamento del terreno sopra descritte dovrà in ogni caso essere garantito il corretto smaltimento delle acque superficiali adottando opportuni accorgimenti.</p>	<p>uguale a ml. 3.00 sono da considerarsi costruzione e pertanto devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.</p> <p>La quota di confine, all'interno della proprietà, può essere abbassata rispetto a quella del confinante fino ad un massimo di 1,50 m, creando un muro, senza dover chiedere il consenso al confinante. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà con il consenso del proprietario finitimo.</p> <p>I muri di sostegno del declivio naturale (senza sopraelevazione della quota del declivio naturale) che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.</p> <p>I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza. In tutti i casi di modifiche dell'andamento del terreno sopra descritte dovrà in ogni caso essere garantito il corretto smaltimento delle acque superficiali adottando opportuni accorgimenti.</p>
<p>Art. 26 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici. I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di 	<p>Art. 26 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI</p> <p>Relativamente alla tematica dei parcheggi, privati e pertinenziali, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art.40 - Aree per parcheggio Privato e pertinenziale e a quanto di seguito riportato.</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici. I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>strade private.</p> <p>4. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.</p> <p>5. In corrispondenza degli accessi carrai dotati di rampa, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Per accessi fronte strada, senza rampa, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite dagli Uffici Tecnici Comunali.</p> <p>In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.</p> <p>6. Nelle zone produttive all'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.</p> <p>7. Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:</p> <p>a) al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi esterni e cosiddetti "volumi tecnici".</p> <p>b) oltre alla superficie di cui sopra, per le destinazioni commerciali e direzionali, devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;</p>	<p>con accesso diretto dalla medesima strada.</p> <p>3. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.</p> <p>4. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.</p> <p>5. In corrispondenza degli accessi carrai dotati di rampa, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Per accessi fronte strada, senza rampa, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite dagli Uffici Tecnici Comunali.</p> <p>In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.</p> <p>6. Nelle zone produttive all'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.</p> <p>7. Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:</p> <p>a) al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi esterni e cosiddetti "volumi tecnici".</p> <p>b) oltre alla superficie di cui sopra, per le</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.</p> <p>c) per le destinazioni artigianali-industriali devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.</p> <p>d) Per i nuovi edifici residenziali è possibile l'applicazione delle norme di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. comma 3, lettera e).</p> <p>Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi, di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate / non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali. In applicazione dell'art. 3.20 del PAT nel PI sono individuate le aree a parcheggio all'interno degli ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. La realizzazione delle eventuali strutture di servizio del parcheggio è ammessa per una volumetria massima di 300 mc e previa convenzione con il Comune.</p>	<p>destinazioni commerciali e direzionali, devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;</p> <p>Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.</p> <p>c) per le destinazioni artigianali-industriali devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.</p> <p>d) Per i nuovi edifici residenziali è possibile l'applicazione delle norme di cui all' Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. comma 3, lettera e).</p> <p>Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi, di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate / non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali. In applicazione dell'art. 3.20 del PAT nel PI sono individuate le aree a parcheggio all'interno degli ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. La realizzazione delle eventuali strutture di servizio del parcheggio è ammessa per una volumetria massima di 300 mc e previa convenzione con il Comune.</p>
<p>Art. 65. VIABILITÀ</p> <p>In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle</p>	<p>Art. 65. VIABILITÀ</p> <p>Relativamente alla tematica della viabilità, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art.37 – Strade e viabilità integrato con quanto di</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza. b) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi; c) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc. d) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione e) I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali. f) Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito. <p>All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli</p>	<p>seguito riportato.</p> <p>In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza. b) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi; c) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc. d) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione e) I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali. f) Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.</p>	<p>All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.</p>
<p>Art. 70 NTO - VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTA'</p> <p>Trattasi del parco, sottoposto alle disposizioni della Parte seconda, Beni culturali, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, annesso alla Villa Sigurtà del quale ne è consentita la visitazione a pagamento ed al cui interno vegetano particolari essenze floreali ed arboree tipiche della zona del lago di Garda e della macchia mediterranea.</p> <p>Pertanto, in considerazione delle sue particolari caratteristiche si prescrive il mantenimento a verde privato consentendo la possibilità di realizzare piccoli locali, a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli.</p> <p>Per tali strutture da realizzarsi in posizioni defilate si prescrive l'utilizzo esclusivo di legno, nelle sue varie espressioni, con dimensioni massime di mq. 4,00 ed altezza massima di ml. 2,20.</p> <p>Tali opere dovranno ottenere la preventiva autorizzazione degli Enti competenti, ai sensi del D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.</p> <p>In tali zone è vietato l'abbattimento di piante d'alto fusto senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza e del Corpo Forestale dello Stato.</p> <p>Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo degli edifici esistenti. Sono altresì ammessi interventi di adeguamento e ampliamento dei servizi esistenti connessi alla fruizione pubblica del parco, quali servizi igienici, di ristoro, di biglietteria, purché preventivamente approvati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.</p> <p>Nell'esecuzione delle opere sugli edifici sottoposti a tutela, dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, secondo le prescrizioni</p>	<p>Art. 70 NTO - VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTA'</p> <p>Relativamente alla tematica dei giardini di interesse storico, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, all'Art.46 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e a quanto di seguito riportato.</p> <p>Trattasi del parco, sottoposto alle disposizioni della Parte seconda, Beni culturali, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, annesso alla Villa Sigurtà del quale ne è consentita la visitazione a pagamento ed al cui interno vegetano particolari essenze floreali ed arboree tipiche della zona del lago di Garda e della macchia mediterranea.</p> <p>Pertanto, in considerazione delle sue particolari caratteristiche si prescrive il mantenimento a verde privato consentendo la possibilità di realizzare piccoli locali, a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli.</p> <p>Per tali strutture da realizzarsi in posizioni defilate si prescrive l'utilizzo esclusivo di legno, nelle sue varie espressioni, con dimensioni massime di mq. 4,00 ed altezza massima di ml. 2,20.</p> <p>Tali opere dovranno ottenere la preventiva autorizzazione degli Enti competenti, ai sensi del D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.</p> <p>In tali zone è vietato l'abbattimento di piante d'alto fusto senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza e del Corpo Forestale dello Stato.</p> <p>Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo degli edifici esistenti. Sono altresì ammessi interventi di adeguamento e ampliamento dei servizi esistenti connessi alla fruizione pubblica del parco, quali servizi igienici, di ristoro, di biglietteria, purché preventivamente approvati ai sensi del D.</p>

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>eventualmente impartite dalla competente Soprintendenza.</p>	<p>Lgs. 42/2004. Nell'esecuzione delle opere sugli edifici sottoposti a tutela, dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, secondo le prescrizioni eventualmente impartite dalla competente Soprintendenza.</p>
<p>Art. 74 PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI</p> <p>Il PI individua un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Il sistema di percorsi connette il territorio aperto e gli aggregati edilizi di interesse storico, con le aree urbanizzate.</p> <p>Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative :</p> <ul style="list-style-type: none"> – il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota); – la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico; – il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto; – l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale). <p>Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere</p>	<p>Art. 74 PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI</p> <p>Relativamente alla tematica dei percorsi/sentieri e percorsi ciclabili, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, all'Art.39 – Percorsi/sentieri e piste ciclabili, come integrati con le indicazioni di cui al Prontuario per la qualità architettonico e mitigazione ambientale allegato al PI, e a quanto di seguito riportato.</p> <p>Il PI individua un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Il sistema di percorsi connette il territorio aperto e gli aggregati edilizi di interesse storico, con le aree urbanizzate.</p> <p>Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative :</p> <ul style="list-style-type: none"> – il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota); – la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico; – il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto; – l'allestimento di un sistema di segnaletica e

PI VIGENTE	PI VARIATO
<p>l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi. Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.</p>	<p>di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale). Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi. Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.</p>