



PI 2016



COMUNE DI CASALSERUGO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5 “Zone residenziali convenzionate”
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Elab. 09

Book E - Nuclei residenziali in ambito agricolo
SCHEDE NORMATIVE



Gruppo di lavoro

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Urbanista Raffaele Gerometta

CONTRIBUTI SPECIALISTICI
Ingegnere Elettra Lowenthal
Ingegnere Lino Pollastri
Ingegnere Chiara Luciani
Urbanista Laura Gatto

dott.ssa Elisa Venturini
Il Sindaco

dott. Fabrizio Baldo
Il Segretario

Arch. Matteo Cecchinato
L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Tiziana Fornasiero
Il Responsabile Settore Urbanistica



PI 2016

COMUNE DI CASALSERUGO



INDICE

- PREMESSA
- NORMATIVA
- DIMENSIONAMENTO
- SCHEDE

Premessa

L'approccio con cui è stata affrontata la tematica "edificazione diffusa in zona agricola" parte dalla necessità di considerare le aree diffuse identificate dal PAT come un insieme che va riorganizzato in termini di definizione di parametri urbanistico-edilizi consoni e rispettosi delle caratteristiche rurali dell'intorno e riqualificato dal punto di vista di "città pubblica", ossia di miglioramento qualitativo e quantitativo di strade, piste ciclabili, marciapiedi, aree a verde pubblico, ecc..

I sopralluoghi effettuati e le analisi conoscitive ci hanno permesso di individuare due diverse tipologie di edificazione diffusa in zona agricola:

- La tipologia lineare, con uno sviluppo distribuito linearmente lungo gli assi stradali. L'edificazione si organizza generalmente in un'unica "fila"; la densità edilizia è bassa.
- La tipologia aggregata, con uno sviluppo nucleare dove l'organizzazione dell'edificato presenta una maggiore complessità e una densità edilizia maggiore della tipologia lineare.

Il progetto di PI per quanto attiene alla tematica "edificazione diffusa":

1. precisa, con gli scostamenti necessari in rapporto:

- alla situazione catastale;
- alle indicazioni contenute nelle norme tecniche del PAT;
- il perimetro degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT;

2. classifica gli ambiti di "edificazione diffusa" in:

- Nuclei di edificazione diffusa
- Nuclei di riordino e riqualificazione
- Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia

3. disciplina gli interventi ammissibili, individuando, numerandoli, per singolo addensamento edilizio, i lotti edificabili con indicazione della cubatura max per lotto;

4. conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;

5. indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

6. disciplina gli interventi volti a:

a) migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto (vedi anche Piano del Verde, progetto 1:10.000);
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;

c) richiedere tipologie edilizie coerenti con i caratteri dell'ambiente;

d) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo:

- **gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione** sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse e con la previsione altresì di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, avendo come obiettivo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte.

e) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione, di limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento del PAT per singoli ATO;

f) integrare e riorganizzare l'"edificazione diffusa" esistente nel quadro degli ambiti di sviluppo insediativo eventualmente programmati rispetto alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo";

Il progetto, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli procede alla ripermutazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

Gli interventi di nuova edificazione (lotti edificabili), ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;

- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;

- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;

- collocazione preferibilmente dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;

- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;

- adozioni di misure di mitigazione ambientale dell'edificato rispetto al territorio agricolo attraverso la definizione delle specie arboree con la funzione di ammortizzazione – filtro (vedi Piano del Verde).

Normativa

ART. 29 – ZTO E3 - NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Padova
Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 9, Book E Edificazione diffusa, SCHEDE NORMATIVE
Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base dell'analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, individua, all'interno nei vari ambiti di edificazione diffusa identificati nel PAT, i "Nuclei residenziali in ambito agricolo".
4. I Nuclei residenziali in ambito agricolo comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzati da un'alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, da un'adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione e in cui siano riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante.
5. Sono riconosciute tre diverse tipologie di nuclei residenziali in ambito agricolo:
 - a) Nuclei di edificazione diffusa, di cui al successivo Art. 30
 - b) Nuclei di riordino e riqualificazione, di cui al successivo Art. 31
 - c) Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia, di cui al successivo Art. 32
6. All'interno di tali nuclei vengono individuati lotti liberi cui è assegnata una capacità edificatoria una tantum per rispondere ad esigenze abitative di carattere familiare, in conformità di quanto disposto delle NTA del PAT approvato.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, vengono individuati appositi "Varchi" ove è vietata l'edificazione in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.

8. La ristrutturazione edilizia, qualora sia finalizzata al riordino/qualificazione delle pertinenze scoperte attraverso l'eliminazione/riassorbimento delle superfetazioni ed al loro inserimento organico nell'esistente fabbricato può beneficiare, previo parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale (CEC), di un ampliamento fino al 10% delle volumetrie delle superfetazioni legittime e/o legittimate.
9. Il rilascio delle autorizzazioni all'edificazione nei lotti individuati ai sensi del precedente comma 6 del presente Articolo è subordinato
 - a) alla sottoscrizione di atto di vincolo triennale, registrato e trascritto, alla non alienazione dei lotti ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado. Si precisa che in caso di nuova edificazione su nuovo lotto con due unità abitative quanto sopra sarà applicato ad una unità;
 - b) alla certificazione della proprietà dei terreni, limitatamente ai "lotti di testa", da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi delle NTA del PAT approvato;
 - c) alla espressa rinuncia agli interventi edilizi in deroga ai regolamenti e strumenti urbanistici comunali contemplati dal "Piano Casa Regionale" (vedi LR n. 14/2009 e ss.mm.ii.);
 - d) alla espressa rinuncia alle possibilità di ampliamento contemplate dall'Art. 44 della LR 11/2004 per la tipologia di "nuova edificazione su lotto in aderenza".

ART. 30 – ZTO E3.1 - NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Padova
Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 9, Book E Edificazione diffusa, SCHEDE NORMATIVE
Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

1. I Nuclei di edificazione diffusa sono caratterizzati:
 - da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata;
 - da prevalenti destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli e di attività economiche innestate sui corpi di fabbricati ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
 - dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali.

OBIETTIVI

2. Gli interventi di trasformazione nei Nuclei di edificazione diffusa sono finalizzati alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale accompagnati da:
 - adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
 - miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio rurale circostante.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Il P.I. si attua attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) previo parere della Commissione edilizia comunale (C.E.C.).

DESTINAZIONI D'USO

4. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotti di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a

m. 2,50 a scomputo del volume assegnato. Tali costruzioni non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso (garage, ripostiglio, taverna, ecc); distanza dai confini m. 5,00; distanza dai fabbricati m. 5,00 o in aderenza. In caso di realizzazione di ricoveri attrezzi con le caratteristiche sopra descritte, non sarà consentita l'edificazione di ulteriori manufatti quali casette da giardino, pergolati isolati, ecc e saranno consentiti esclusivamente i gazebo utilizzati come arredo giardino; in caso di lotti di pertinenza di fabbricati esistenti, la realizzazione dei ricoveri attrezzi di cui al presente Articolo è subordinata alla demolizione di superfetazioni e/o baracche di pari volume.

- uffici e attività direzionali con un massimo di mc 800.

5. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

a) Nuova edificazione su nuovo lotto

- **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nell'Allegato E individua i lotti in cui è ammessa l'edificazione in aderenza e la relativa tipologia
- **If:** è ammessa la realizzazione di 500 mc con possibile ampliamento fino a mc 800
- **H:** m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e n.1 piano per gli annessi
- **Dc:** m. 5,0
- **Df:** m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
- **N:** 2
- **N unità :** 2
- **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

b) Nuova edificazione su lotto in aderenza

- **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nell'Allegato E individua i lotti in cui è ammessa l'edificazione in aderenza e la relativa tipologia
- **If:** è ammessa la realizzazione di 500 mc destinazione residenziale, in continuità con l'edificio preesistente
- **H:** m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e N. 1 piani per gli annessi
- **Dc:** m. 5,00
- **Df:** m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
- **N piani:** 2
- **N unità** in ampliamento: 1
- **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

c) Edifici esistenti

- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
- **Ampliamento:** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- **H:** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **N piani :** 2
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m. 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
- **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
- **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7. Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati a:
- ricomposizione ambientale così come prevista dal Piano del verde
 - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- Sono consentite le demolizioni parziali dei fabbricati esistenti con ricostruzione in area adiacente e lo spostamento dei sedimi dei fabbricati, purchè rientranti nella medesima ZTO, previo parere preventivo della CEC.

ART. 31 - ZTO E3.2 – NUCLEI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Padova
Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 9, Book E Edificazione diffusa, SCHEDE NORMATIVE
Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. I Nuclei di riordino della zona agricola sono caratterizzati:
 - da forme di edificazione nucleare isolata;
 - da destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli e di attività economiche innestate sui corpi di fabbricati ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
 - dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali.

OBIETTIVI

4. Gli interventi di trasformazione nei Nuclei di riordino e riqualificazione sono finalizzati alla ricomposizione urbanistica e volumetrica tesa al miglioramento dall'assetto funzionale, estetico e igienico-sanitario.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Il P.I. si attua attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) all'interno dei perimetri di progettazione unitaria previo parere della Commissione edilizia comunale (C.E.C.), ad esclusione degli interventi di demolizione anche parziale, spostamento sedime dei fabbricati, realizzazione dei ricoveri attrezzi di cui al successivo punto 6 e ricomposizione delle superfetazioni e costruzioni accessorie, che dovranno prevedere un Progetto di restituzione unitaria esteso agli ambiti individuati nell'Allegato E al PI.

DESTINAZIONI D'USO

6. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotti di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a m. 2,50 a subordinati alla demolizione di superfetazioni e/o baracche di pari volume.

Tali costruzioni non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso (garage, ripostiglio, taverna, ecc); distanza dai confini m. 5,00; distanza dai fabbricati m. 5,00 o in aderenza. In caso di realizzazione di ricoveri attrezzi con le caratteristiche sopra descritte, non sarà consentita l'edificazione di ulteriori manufatti quali casette da giardino, pergolati isolati, ecc e saranno consentiti esclusivamente i gazebo utilizzati come arredo giardino;

- uffici e attività direzionali con un massimo di mc 800.

7. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

a) Edifici esistenti

- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
- **Ampliamento:** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- **H** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **N** piani : 2
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
- **Df** m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO.
- **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
- **Ds** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9. Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione sono subordinati a:
 - ricomposizione ambientale così come prevista dal Piano del verde
 - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";Sono consentite le demolizioni parziali dei fabbricati esistenti con ricostruzione in area adiacente e lo spostamento dei sedimi dei fabbricati, purchè rientranti nella medesima ZTO, previo parere preventivo della CEC.

ART. 32 - ZTO E3.3 – NUCLEO FRAZIONALE DI RONCHI VECCHIA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Padova
Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 9, Book E Nuclei residenziali in ambito agricolo, SCHEDE NORMATIVE
Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Il Nucleo frazionale da Ronchi Vecchia è caratterizzato:
 - da un'organizzazione dell'edificato di maggiore complessità e una densità edilizia maggiore della tipologia lineare;
 - dalla presenza di un centro storico, seppur minore, con presenze architettoniche di rilievo;
 - da prevalenti destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli;
 - dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali.

OBIETTIVI

4. Gli interventi di trasformazione nel Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia sono finalizzati:
 - alla riqualificazione e il consolidamento dell'intero Nucleo frazionale,
 - alla dotazione di aree per servizi
 - alle esigenze abitativeattraverso la previsione di ambiti sottoposti a PUA e l'individuazione di lotti ad edificazione diretta, per soddisfare le esigenze di ordine familiare, accompagnati da:
 - adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
 - ricucitura del margine dell'edificato;
 - aumento della dotazione di servizi;
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
 - miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio rurale circostante.

MODALITA' DI INTERVENTO

9. In queste zone il P.I. si attua sia attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) previo parere della Commissione edilizia comunale (C.E.C.) e/o la predisposizione di PUA previo accordo Art. 6 L.R. 11/2004.

DESTINAZIONI D'USO

10. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - commerciale;
 - direzionale;
 - artigianato di servizio;
 - artigianato artistico;
 - ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotti di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a m. 2,50 a scomputo del volume assegnato. Tali costruzioni non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso (garage, ripostiglio, taverna, ecc); distanza dai confini m. 5,00; distanza dai fabbricati m. 5,00 o in aderenza. In caso di realizzazione di ricoveri attrezzi con le caratteristiche sopra descritte, non sarà consentita l'edificazione di ulteriori manufatti quali casette da giardino, pergolati isolati, ecc e saranno consentiti esclusivamente i gazebi utilizzati come arredo giardino; in caso di lotti di pertinenza di fabbricati esistenti, la realizzazione dei ricoveri attrezzi di cui al presente Articolo è subordinata alla demolizione di superfetazioni e/o baracche di pari volume.Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse sino ad un massimo complessivo del 50% del volume complessivo.

11. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

12. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:
 - a) Nuova edificazione su nuovo lotto
 - **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nell'Allegato E individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia
 - **If:** è ammessa la realizzazione di 500 mc con possibile ampliamento fino a mc 800
 - **H:** m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e n.1 piano per gli annessi
 - **Dc:** m. 5,0
 - **Df:** m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
 - **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
 - **N piani:** 2
 - **N. unità :** 2

- **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,
- b) Nuova edificazione su lotto in aderenza
 - **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nell'Allegato E individua i lotti in cui è ammessa l'edificazione in aderenza e la relativa tipologia
 - **If:** è ammessa la realizzazione di 500 mc a destinazione residenziale, in continuità con l'edificio
 - preesistente.
 - **H:** m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e n.1 piano per gli annessi
 - **Dc:** m. 5,00
 - **Df:** m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
 - **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
 - **N** piani: 2
 - **N** unità in ampliamento: 1
- c) Edifici esistenti
 - **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
 - **Ampliamento:** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
 - **H** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
 - **N** massimo piani : 2;
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
 - **Dc** m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici
 - esistenti;
 - **Df** m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
 - **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
 - **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,
- d) Nuova edificazione subordinata a PUA
 - **Interventi ammessi:** PUA
 - **Perequazione:** si applica quanto previsto dall'Art. 11 delle presenti N.T.O., attraverso il ricorso ad accordi pubblico-privati previsti dalla L.r. 11/2004

- **Tipologia edilizia:** uni-bifamiliare, a schiera, isolata

La dotazione minima di aree per servizi richiesta nei PUA è la seguente:

- **Verde primario:** 4,5 mq/ab,
- **Parcheggio:** 5,00 mq/ab (da destinare a parcheggi effettivi esclusi gli spazi di manovra) e comunque non inferiori a 3 posti auto / 2 unità abitative sono pari a;
- **Piste ciclabili:** 0,2 ml/mc (larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.)
- **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

Le aree destinate a verde e parcheggi devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A. e sistemate in modo omogeneo con la posa a dimora di alberature di specie autoctone.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

13. Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli esistenti sono subordinati a:
- ricomposizione ambientale così come prevista dal Piano del verde,
 - riordino delle pertinenze, attraverso l'integrazione morfologica con la struttura originaria e l'eliminazione/ricomposizione di eventuali elementi di degrado, quali superfetazioni o fabbricati impropri;
 - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Dimensionamento

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO INDIVIDUATI DAL PI

- VOLUMETRIA ASSEGNATA A CIASCUN LOTTO
- CALCOLO DELLA RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA - SAU

DIMENSIONAMENTO AMBITI AGRICOLI

VOLUMETRIA ASSEGNATA A CIASCUN LOTTO
CALCOLO DELLA RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA - SAU

NUCLEO	N Lotto	Volumetria assegnata (mc)	Tipologia di LOTTO	Superficie del Lotto (mq)	Riduzione SAU (mq)
1	1.1	500	A	1.882	1.882
2c	2c.1	500	A	1.847	1.847
4a	4a.1	500	A	1.553	1.553
4b	4b.2	500	B	662	270
4g	4g.3	500	A	1.466	1.394
4c	4c.1	500	B	1.333	1.333
8a	8a.1	500	A	1.175	1.175
7a	7a.1	500	A	2.256	861
7b	7b.1	500	A	2.660	2.660
7g	7g.3	500	A	1.371	1.371
8c	8c.1	500	A	576	576
8b	8b.2	500	A	4.480	4.480
13	13.1	500	A	797	797
49	49.2				
49	49.3				
13	13.4	500	A	2.438	2.438
13	13.7	500	A	876	876
13	13.8	500	A	1.008	1.008
49	49.4				
11a	11a.1	500	A	1.127	1.127
44b	44b.2		A		
11a	11a.3	500	A	1.033	1.033
11b	11b.4	500	B	900	900
13b	13b.1	500	A	1.488	1.488
13b	13b.2	500	A	1.134	1.134
15a	15a.1	500	B	1.175	895
45a	45a.4				
48	48.4				
18	18.4	500	A	1.354	1.354
18	18.1	500	B	1.680	1.543

Modifiche introdotte in sede di Richieste preventive e Controdeduzioni

AGGIUNTO PI Var. 4

AGGIUNTO PI Var. 4

stralcio PI Var. precedenti

stralcio PI Var. precedenti

stralcio PI Var. precedenti

STRALCIATO PI Var. 5

AGGIUNTO PI Var. 5

STRALCIATO PI Var. 4

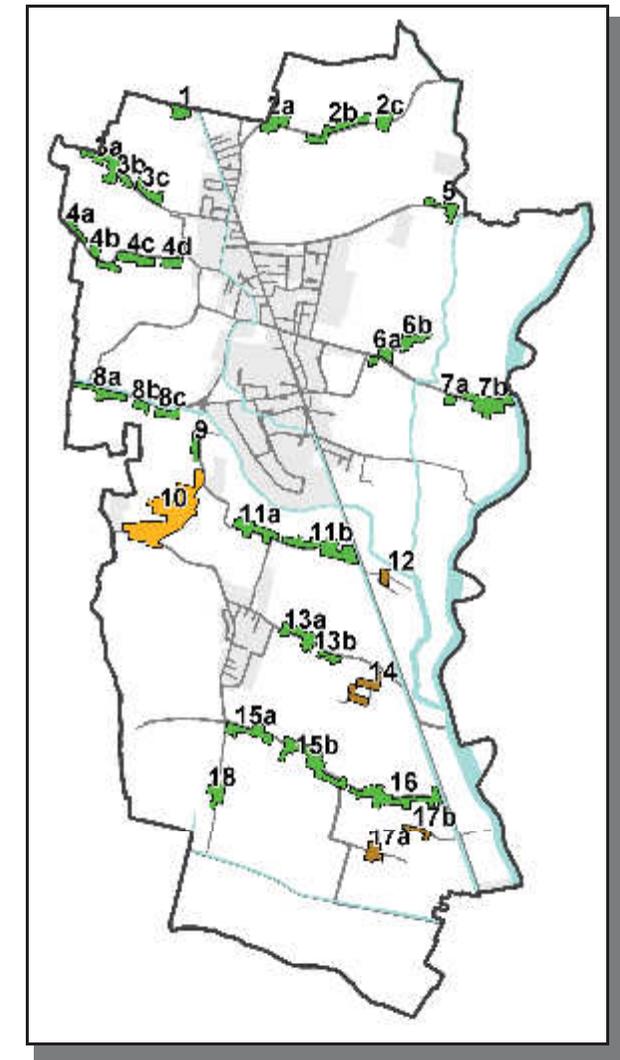
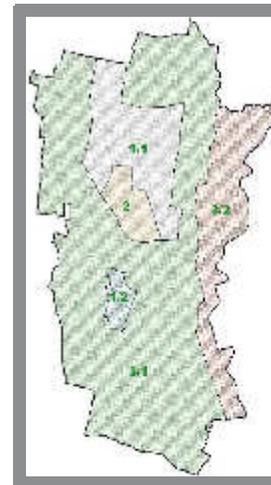
STRALCIATO PI Var. 4

12 000

36 902

34 616

ATO individuate dal PAT



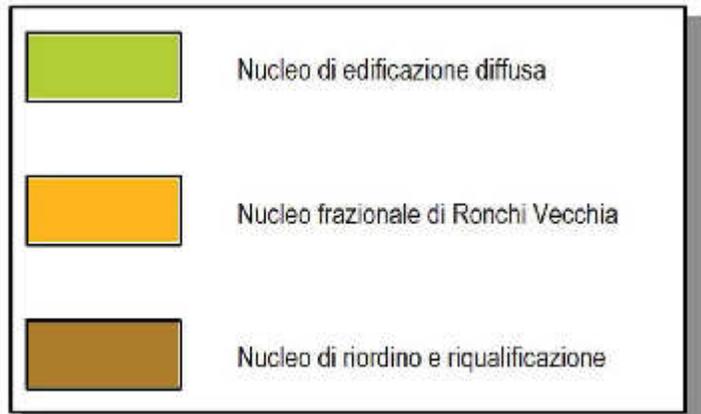
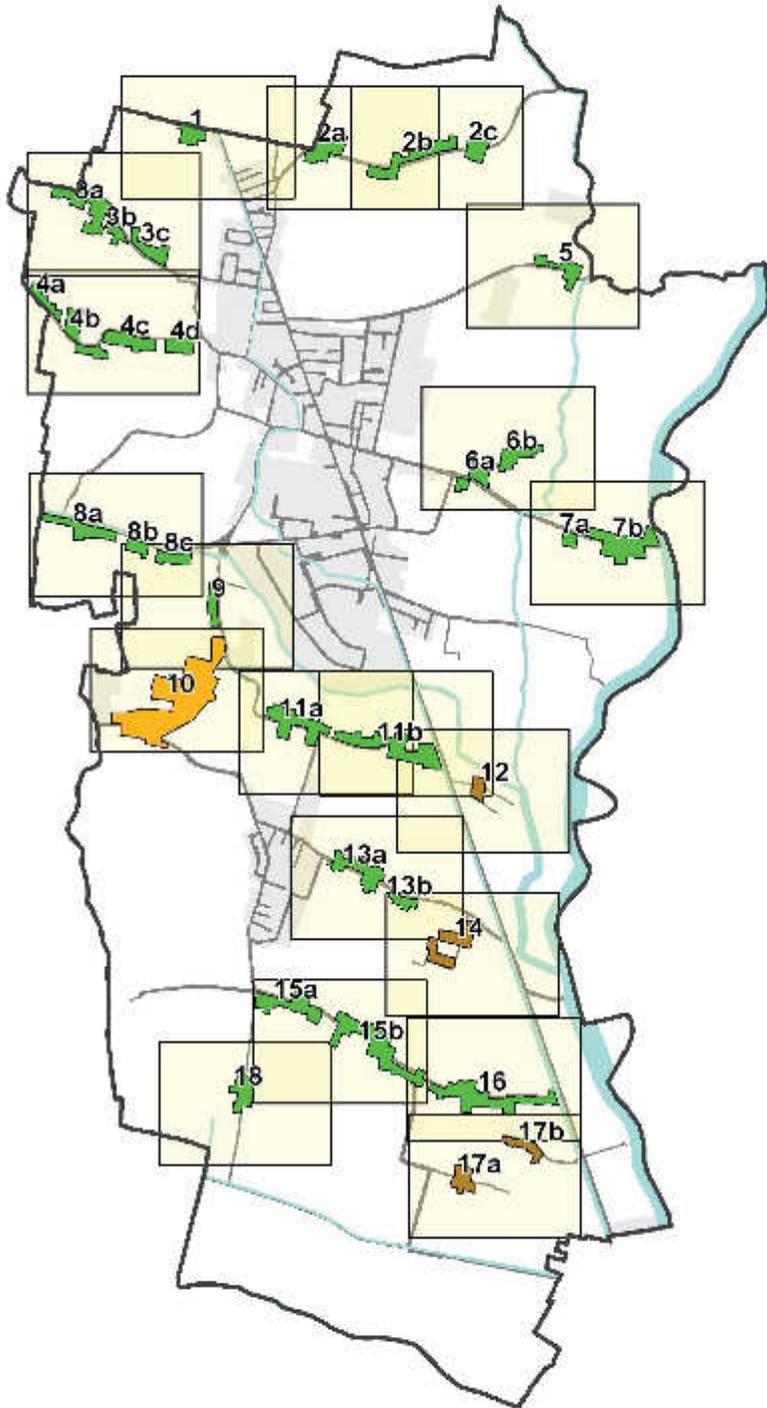
QUANTITATIVO DI SAU TRASFORMABILE DEFINITA NEL PAT: 157.599 mq

ATO	Volumetria TOTALE MAX da PAT (mq)	Volumetria assegnata dal PI n. 1 (mq)	Volumetria assegnata dal PI n. 2 (mq)	Volumetria assegnata dal PI n. 3 (mq)	Volumetria assegnata dal PI n. 4 (mq)	Volumetria assegnata dal PI n. 5 (mq)	Volumetria RESIDUA (mq)
ATO 11	223.146	89.738	9.621	21.234		0.300	86.300
ATO 12	35.262	8.120	4.801	0		1.358	45.764
ATO 2	2.254	0	0	0			2.254
ATO 31	81.502	12.500	2.782	0	-131	500	45.871
ATO 32	5.152	1.510	0	0			3.642
TOTALE	347.116	121.868	17.203	21.234	-131	1.458	187.841

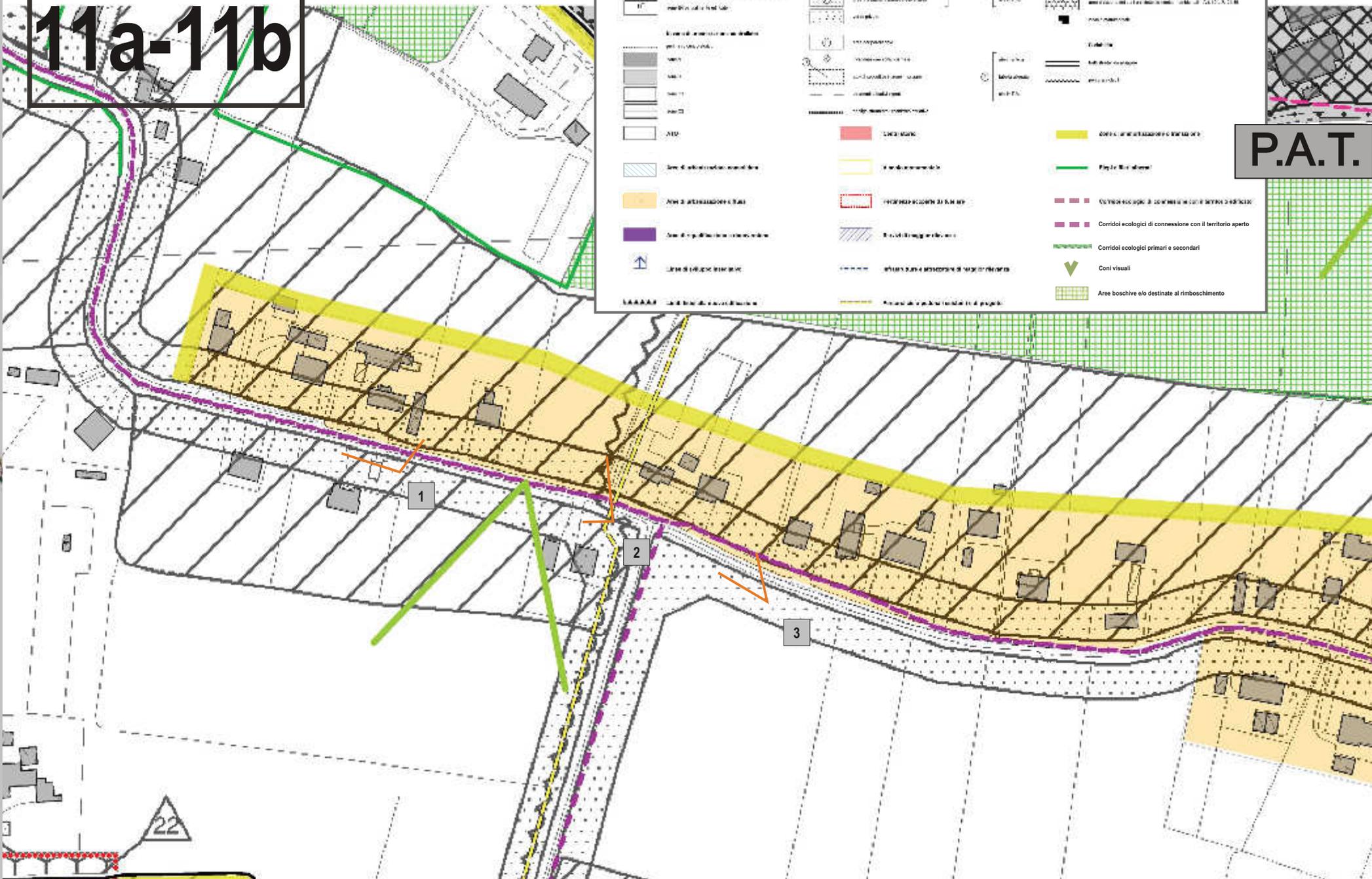
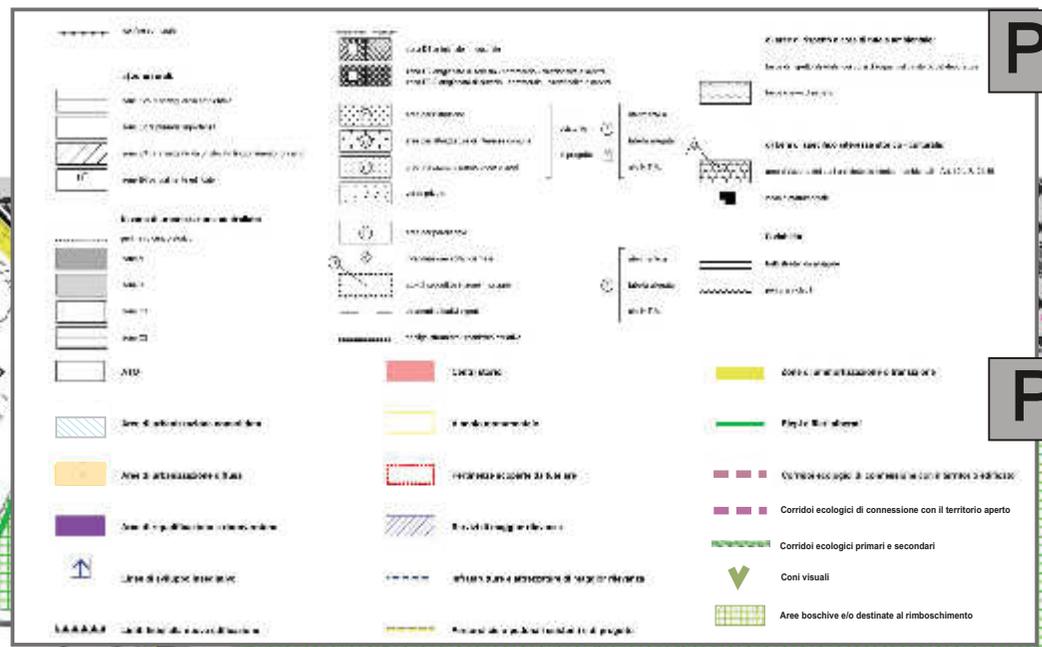
SAU max trasformabile definita in sede di PAT	Riduzione SAU PI n. 01 (mq)	Riduzione SAU PI n. 02 (mq)	Riduzione SAU PI n. 03 (mq)	Riduzione SAU PI n. 04 (mq)	Riduzione SAU PI n. 05 (mq)	SAU RESIDUA (mq)
157.599	39.184	7.781	20.417	5.604	900	96.134

Schede

NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO



11a-11b





1



3



2



NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO - Art. 10 del Regolamento Urbanistico
"Nuova P. - NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO"

-  zio E3.1 - Nuclei di edificazione diffusa
-  zio E3.2 - Nuclei di riordino e riqualificazione
-  zio E3.3 - Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia

AZIONI STRATEGICHE IN AREA AGRICOLA

-  Varco
-  Conc. visuale

MODALITA' D'INTERVENTO NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

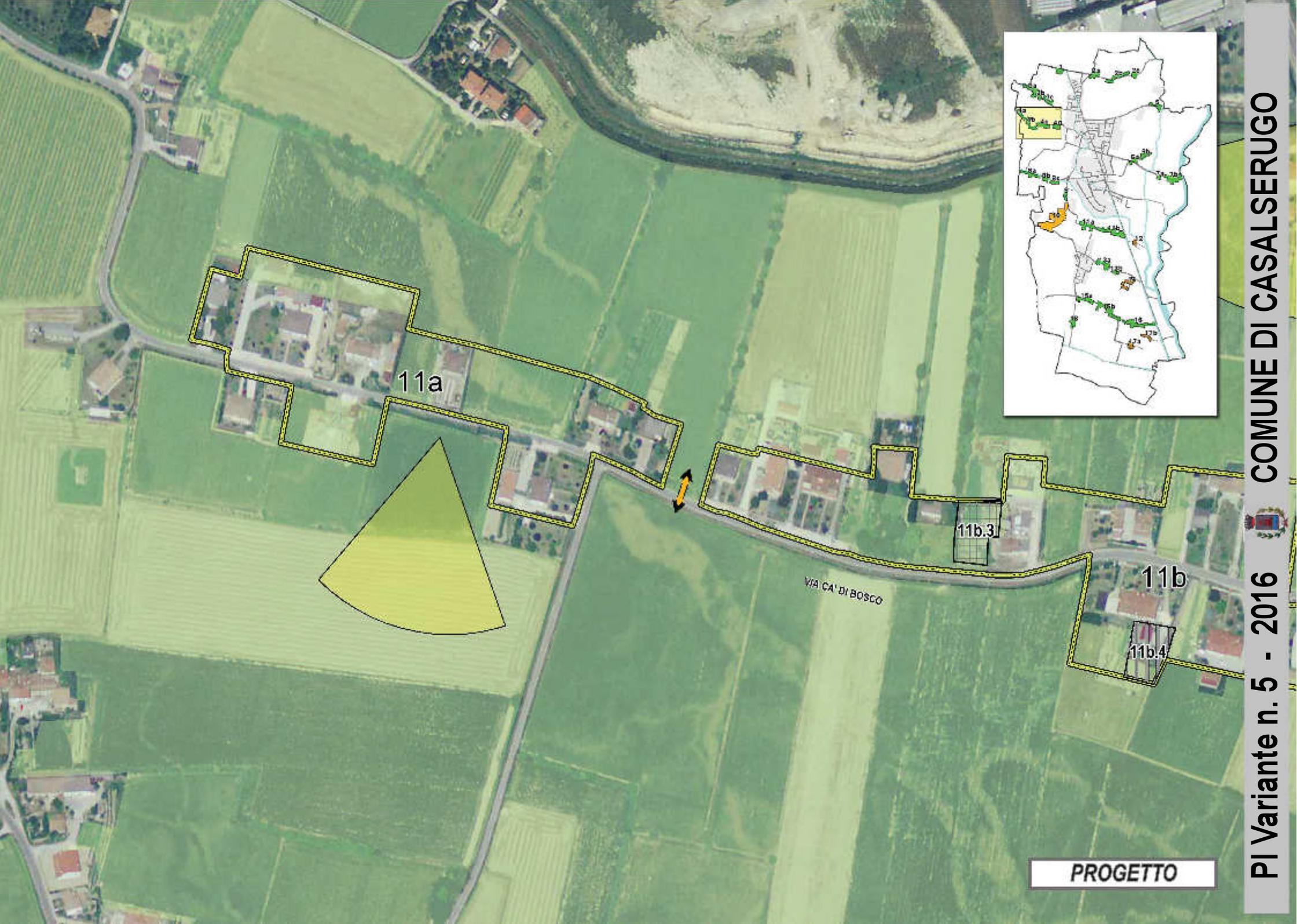
-  Progettazione unitaria

Lotti ad edificazione diretta/tipologia:

-  A - Nuovi Lotti
-  B - Lotti in aderenza

 Superficie Agricola Utilizzata quantificata nel PAT

SCALA 1:2000



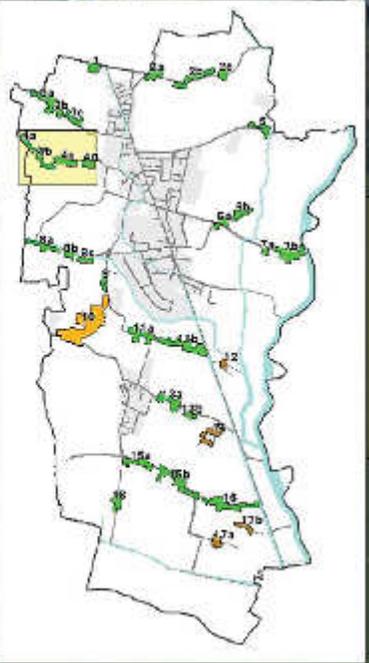
11a

11b.3

11b

11b.4

VIA CA' DI BOSCO



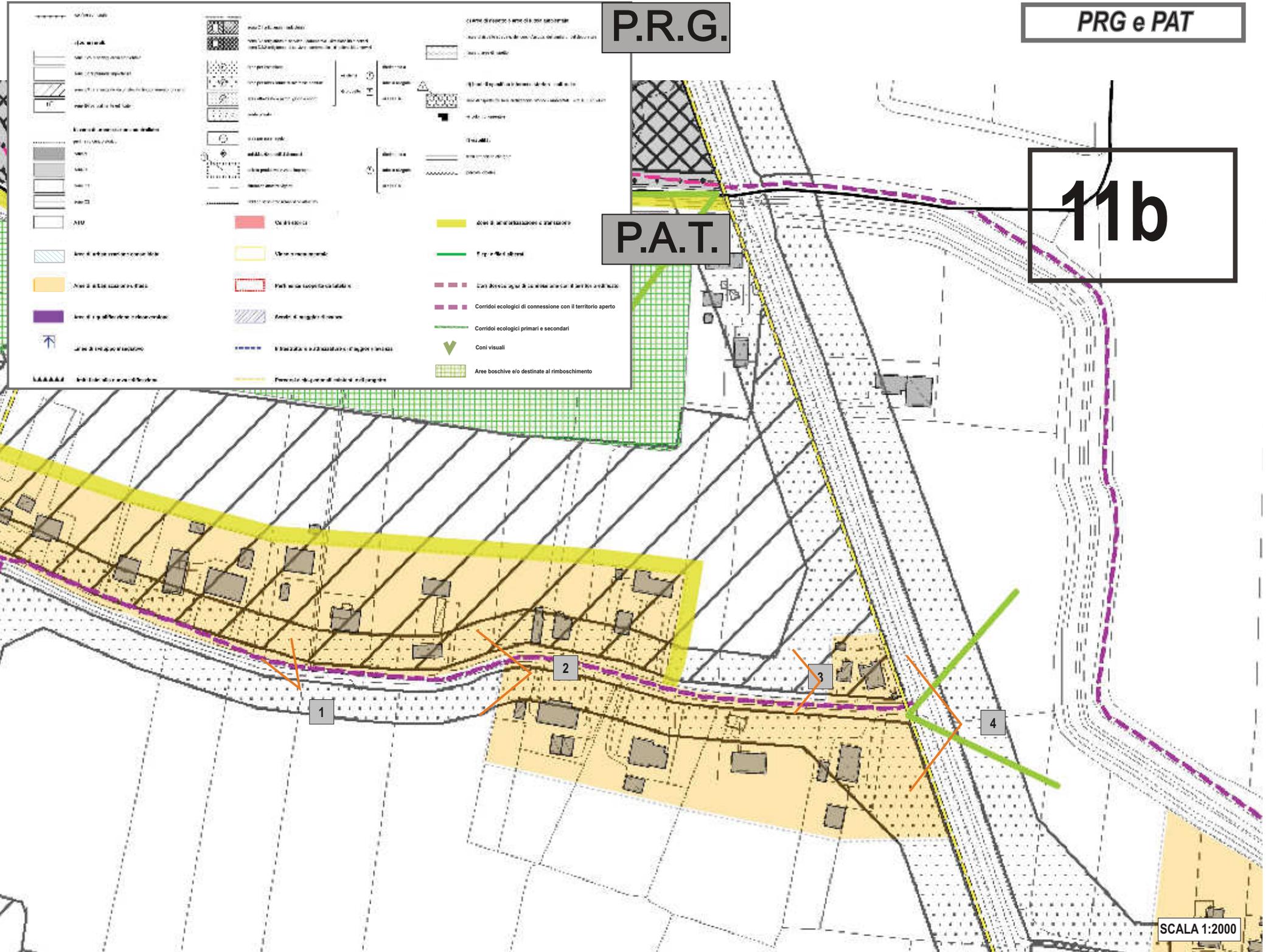
PROGETTO

P.R.G.

PRG e PAT

P.A.T.

11b





1



3



2



4



NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO - Scheda Normativa
"NOIA II - NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO"

-  zio E3.1 - Nuclei di edificazione diffusa
-  zio E3.2 - Nuclei di riordino e riqualificazione
-  zio E3.3 - Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia

AZIONI STRATEGICHE IN AREA AGRICOLA

-  Varco
-  Conc. visuale

MODALITA' D'INTERVENTO NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

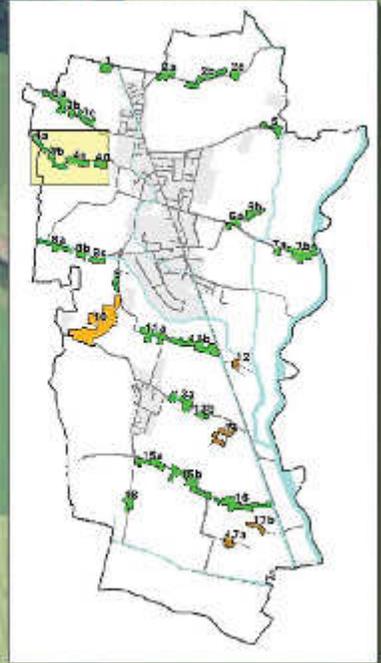
-  Progettazione unitaria

Lotti ad edificazione diretta/tipologia:

-  A - Nuovi Lotti
-  B - Lotti in aderenza

 Superficie Agricola Utilizzata quantificata nel PAT

SCALA 1:2000



PROGETTO