

**PI 2011**



**COMUNE DI PIANIGA**

**Piano degli Interventi - N.1 Nuclei Consolidati**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**Data: 15.12.2011**

**Elaborato 03.a**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**





**Comune di Pianiga**

# **P.I.**

## **Piano degli Interventi**

### **n. 1 – Nuclei Consolidati**

**APPROVATO CON D.C.C. N. ....DEL 14.12.2011**

## **Elab. 03.a**

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

**15.12.2011**

#### **Progettisti**

Daniele Rallo, urbanista  
Raffaele Gerometta, urbanista

#### **Contributi specialistici**

Valeria Polizzi, urbanista  
Lisa De Gasperi, urbanista  
Lino Pollastri, ingegnere  
Elettra Lowenthal, ingegnere  
Chiara Luciani, ingegnere  
Erika Grigoletto, ingegnere

## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Art. 1 – Finalità e riferimenti al Piano di Assetto del Territorio .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>Art. 2 – Elaborati, criteri, prescrizioni.....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Art. 3 – Termini – Dati Stereometrici.....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>Art. 4 – Parametri di uso corrente .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Art. 5 – Specificità per i Nuclei Consolidati – Zone C1.E .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>Art. 6 – Monitoraggio SAU .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Art. 7 – Interventi sull’edificio esistente.....</b>                         | <b>7</b>  |
| <b>Art. 7 bis – Annessi agricoli non più funzionali al fondo .....</b>          | <b>8</b>  |
| <b>Art. 7 ter – Attività produttive in zona impropria .....</b>                 | <b>11</b> |
| <b>Art. 8 – Accessi.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>Art. 9 – Norma transitoria e rimandi.....</b>                                | <b>12</b> |

---

## **Art. 1 – Finalità e riferimenti al Piano di Assetto del Territorio**

---

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua parzialmente il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Giunta Regionale in data 22/06/2010, n. 1651 e pubblicato sul BURV in data 13/07/2010, n. 57.
2. Il presente PI assume la denominazione di “P.I. - n. 1 – Nuclei Consolidati”; riguarda le parti di territorio individuate nel P.A.T. come Nuclei Consolidati (N.C.), all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 4 – Agricolo” e normati dagli artt. 48 e 60 delle Norme Tecniche del P.A.T..
3. Per tali Nuclei Consolidati il P.A.T. ha prefissato nuova volumetria che rappresenta la quantità massima edificabile da individuare puntualmente in sede di Piano degli Interventi.
4. In queste zone (NC) l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto.

---

## **Art. 2 – Elaborati, criteri, prescrizioni**

---

1. Il presente P.I. è formato dai seguenti elaborati:
  - a) “Elab. 01 – “Zonizzazione”, composto da dodici sezioni, in scala 1:2.000:
    - 01.a – Mellaredo Nord;
    - 01.b – Rivale Nord;
    - 01.c – Pianiga Nord;
    - 01.d – Baluello Nord;
    - 01.e – Mellaredo Centro;
    - 01.f – Rivale Centro;
    - 01.g – Pianiga Centro;
    - 01.h – Baluello Sud;
    - 01.i – Albarea;
    - 01.l – Cazzago Centro;
    - 01.m – Cazzago Zona Industriale;
    - 01.n – Cazzago Sud.
  - b) “Elab. 02.a – Norme Tecniche Operative” che fissano le specifiche prescrizioni;
  - c) “Elab. 02.b – prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.
  - d) “Elab. 03 – Relazione Illustrativa”, che esplica il percorso ed i temi progettuali;
2. Sono prescrittivi i contenuti degli elaborati 01, 02a; l'elaborato 02b è indicativo e detta regole e suggerimenti per il buon costruire; è descrittivo l'elaborato 03.
3. Per la divisione catastale e fondiaria si fa riferimento alle proprietà di cui alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio in Consiglio Comunale.

### Art. 3 – Termini – Dati Stereometrici

1. Il presente PI introduce nuovi termini e nuove modalità di calcolo stereometrico. Questi sono i seguenti:

a) *Superficie netta di pavimento S.N.P.* – rappresenta la quantità massima di superficie (mq.) edificabile anche su più piani: si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne a servizio di piani abitabili (per la loro proiezione);

2. Non sono compresi nel calcolo della S.N.P. le seguenti superfici:

a) Autorimessa per unità abitativa/alloggio così dimensionata:

a.1) singola : fino a mq. 20

a.2) doppia : max mq. 30

NOTA: il posto auto è definito dalle dimensioni minime: ml. 3,00 x ml. 5,00 di lunghezza

b) locali tecnici e lavanderie sino ad un massimo di 8 mq;

c) portici fino ad un massimo del 30% della SNP, con le seguenti caratteristiche: A) se compresi nel sedime del fabbricato devono essere aperti almeno su due lati; B) qualora addossati, devono essere aperti su tre lati;

d) eventuali sottotetti, praticabili e/o accessibili, la cui realizzazione determina comunque piano;

3. Nel calcolo di trasformazione tra Volume e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.

4. Definizioni:

a) *Numero piani* – si intende il numero dei piani abitabili e/o accessibili;

b) *Piano di imposta dei locali*: si prescrive che nei nuovi fabbricati ed in quelli oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione TUTTI i locali posti al piano terra, devono essere sopraelevati rispetto alla quota +/- 0.00 di almeno 40 cm,; tali misura non concorre al calcolo dell'altezza massima.

La quota 0,00 è definita con riferimento alle strade e piazze esistenti e prospettanti l'intervento, in assenza di tale riferimento, la quota +/- 0,00 viene determinata dalla quota media campagna sulla base di un rilievo altimetrico del lotto e delle aree limitrofe.

Per gli interventi di ampliamento è consentita una quota minima del pavimento del piano terra di +15 cm rispetto al piano campagna per usi residenziali e di +5 cm rispetto alla quota del marciapiede stradale più vicino per usi diversi dal residenziale.

Gli atti abilitativi che prevedono la realizzazione di piani e/o locali interrati, sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo, registrato ai RR.II., con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento;

- c) *Altezza massima* – si intende il valore massimo dell'altezza dell'edificio calcolata tra l'imposta del piano terra (punto b) e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano; nel caso di: A) solaio inclinato, L'altezza è riferita alla media delle altezze; B) solaio di copertura realizzato con travatura a vista, l'altezza va misurata come media tra l'intradosso e l'estradosso delle travi del solaio.

Per soffitto dell'ultimo piano deve intendersi l'intradosso del solaio corrispondente; non vengono considerati i controsoffitti.

---

#### **Art. 4 – Parametri di uso corrente**

---

1. Per altri parametri di uso corrente si rimanda alle norme del P.R.G. vigente.
2. Per quanto riguarda il parametro della Distanza dalla strada si specifica che le zone N.C. sono paragonabili alle Zone Territoriali Omogenee "C" di cui al D.M. 1404/1968 1444/1968 e che gli stessi rappresentano degli agglomerati urbani, ferma restando una distanza minima di 10 metri con origine dalla proprietà stradale come definito dal codice della strada.

---

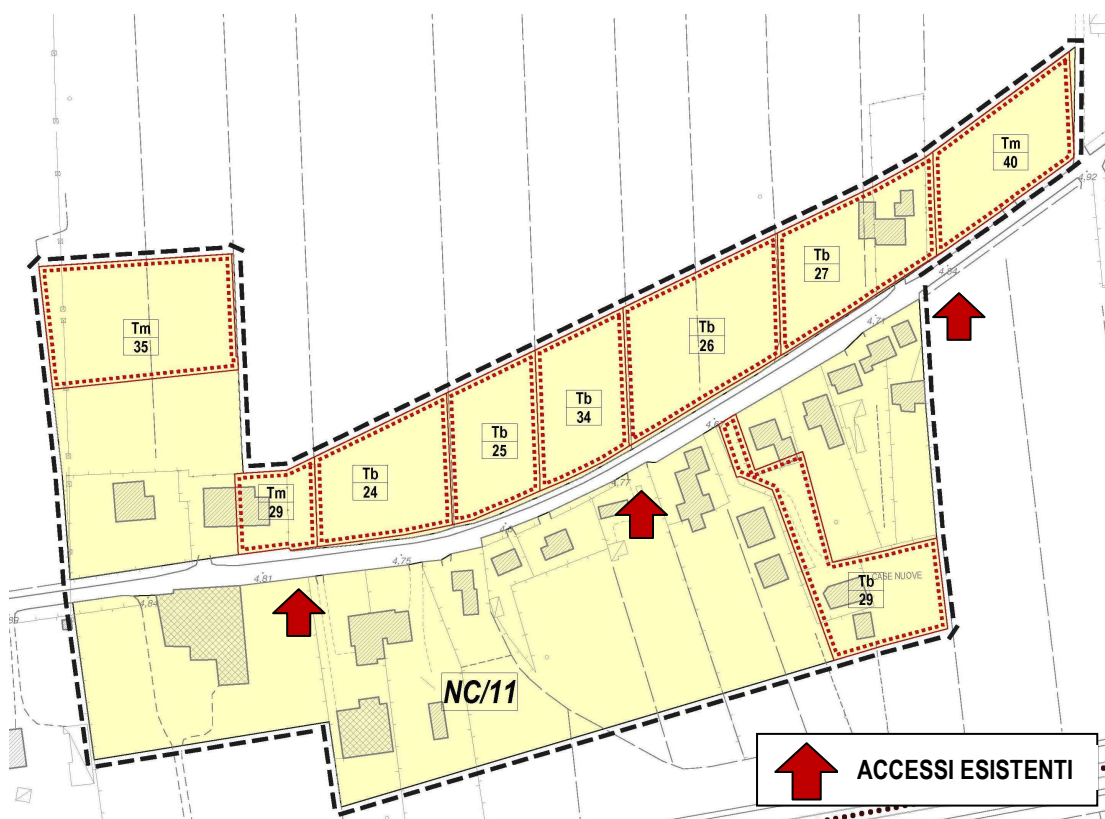
#### **Art. 5 – Specificità per i Nuclei Consolidati – Zone C1.E**

---

1. L'Elaborato n. 01 "Zonizzazione" individua le aree dei Nuclei Consolidati del P.A.T. come zone territoriali omogenee C1.E. All'interno di tali zone sono individuati i lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione. In modo particolare sono individuate due tipologie di lotti:
  - a) Tm – rappresenta il lotto riservato alla edificazione di una casa a tipologia monofamiliare;
  - b) Tb – rappresenta il lotto riservato alla edificazione di una casa a tipologia bifamiliare.I lotti Tm e Tb sono numerati progressivamente.
2. I valori massimi di S.N.P. edificabile per tipo sono i seguenti:
  - a) Lotto Tm: S.N.P. max mq 130, numero massimo piani 2, altezza massima m 6.50, max 1 alloggio;
  - b) Lotto Tb: S.N.P. max mq 220, numero massimo piani 2, altezza massima m 6.50, max 2 alloggi. Nei lotti Tb è ammessa anche la realizzazione di edifici a tipologia unifamiliare.Dal calcolo della S.N.P. vanno escluse le superfici ricavate nei piani interrati mentre vanno comprese le superfici del piano seminterrato qualora la porzione fuori terra con riferimento alla quota 0,00

dotata di superfici aereo illuminanti, corrisponda ad almeno 1/3 della sua altezza interna. In tal caso l'altezza fuori terra concorre al calcolo dell'altezza massima.

3. Il disegno di piano individua il lotto edificabile (vedi art. 2 N.T.A. del PRG vigente);
4. Per ogni nuova unità abitativa/alloggio (realizzato ai sensi del presente articolo e successivo art. 7), devono essere garantiti almeno 2 posti auto con le caratteristiche metriche riportate all'art. 3; con obbligo di collocare almeno un posto auto all'interno del fabbricato in locale dedicato (autorimessa).
5. All'interno dello stesso Nucleo Consolidato è possibile il trasferimento di cubatura (ai sensi della L. 106/2011) ovvero dei diritti edificatori tra i soli lotti individuati in cartografia, fermo restando l'invarianza dei parametri tipologici, urbanistici e di monitoraggio SAU già assegnati; in tal caso la SAU sarà calcolata in base alla volumetria edificata.
6. In sede di presentazione del progetto edilizio dovrà essere presentata una relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale non-aumento del rischio idraulico. I volumi di invaso dovranno essere calcolati sulla base della effettiva area impermeabilizzata con i criteri riportati nella VCI. Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1.000 mc o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a mq. 200 deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto come Allegato A) DGRV n. 1322 del 10.05.2006, come integrato con DGRV n.1841 del 19.06.2007, e Allegato A) DGRV n. 2948 del 06.10.2009.
7. Per quanto riguarda il nucleo consolidato NC n. 11 l'accessibilità ai lotti dovrà essere progettata sulla base dei soli 3 accessi esistenti (come rappresentati nella figura che segue).



---

## Art. 6 – Monitoraggio SAU

---

1. Ogni permesso di costruzione o altro titolo abilitativo per la realizzazione va a sottrarre una superficie agricola equivalente pari a:
  - a) per il lotto Tm una S.A.U. di mq 350;
  - b) per il lotto Tb una S.A.U. di mq 600.
2. Gli interventi proposti e la SAU corrispondente devono essere identificati su planimetria catastale, su elaborato grafico corrispondente al proprio ambito di zonizzazione (elaborati del P.I. scaricabili dal sito comunale), e su estratto Ortofoto con l'individuazione del perimetro equivalente dell'area di intervento;
3. La S.A.U. così calcolata sarà riportata in apposito Registro Fondiario, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, in cui gli interventi saranno identificati sulle varie planimetrie e corredati dei dati dell'avente diritto e del titolo abilitativo corrispondente
4. Tale S.A.U. concorre alla S.A.U. totale trasformabile di cui all'Art. 56 delle Norme Tecniche del P.A.T.

---

## Art. 7 – Interventi sull'edificato esistente

---

1. Valgono le seguenti norme:
  - a) interventi ammessi: art. 3, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. n. 380/2001 e, s.m.i.
  - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume; intervento diretto per la lettera e) art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e, s.m.i. in seguito alla localizzazione stabilita dal nuovo P.I.;
  - c) intervento diretto per la lettera e) art. 3 del D.P.R. 380/11 e s.m.i. in seguito all'individuazione delle tavv. del PI;
  - d) distanze strade: minimo di ml. 10,00 con origine dalla proprietà stradale (Nuovo C.d.S.);
  - e) distanze dai confini di proprietà: e' la distanza minima, misurata in direzione perpendicolare, con origine dal limite che definisce la proprietà o il rispetto ed il perimetro della superficie coperta di ml. 5,00, distanze inferiori sono ammesse previo vincolo notarile di asservimento del fondo confinante registrato e trascritto ai RR.II.;
  - f) distanze tra edifici: sono quelli stabiliti dal D.L. 1444/68, con un minimo di ml. 10,00 e, vengono misurati in direzione perpendicolare alle due pareti contrapposte di edifici o corpi di un medesimo edificio in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta;
  - g) destinazioni d'uso consentite: residenza, attività commerciali di vicinato, attività ricettive, artigianato di servizio e servizi in genere.



2. Negli ambiti delle Z.T.O. – N.C., per quanto riguarda gli edifici produttivi esistenti codificati con scheda di cui alla L.R. 11/1987 e s.m.i. e quelli di pregio storico testimoniale individuati con grado di protezione resta confermata la normativa delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
3. Per gli edifici residenziali esistenti non individuati ai sensi dell'art. 5 come Tm e Tb, sono ammessi gli interventi previsti al punto 1 lett. b); sono altresì ammessi, ad esclusione di quelli vincolati, ampliamenti "una tantum" del 20% della volumetria esistente, con un massimo di 100 mc. netti per ogni unità.
4. Sono perciò consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Gli interventi sono consentiti alle seguenti condizioni:
  - a) siano rispettati i parametri urbanistici minimi;
  - b) siano compresi nell'ambito della stessa zona omogenea;
  - c) siano esterni alla fascia sottoposta al rispetto di vincoli posti;
  - d) i nuovi alloggi devono avere una SNP minima di 90 mq con esclusione delle superfici di cui al precedente art. 3 comma 2.

Il metodo di calcolo per la trasformazione delle volumetrie residenziali esistenti nell'equivalente SNP, va ripreso dal precedente art.3.

---

#### **Art. 7 bis – Annessi agricoli non più funzionali al fondo**

---

1. E' ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo. L'edificio deve dimostrare uno dei seguenti requisiti alla data di adozione del PAT:
  - a) atto autorizzativo per la sua realizzazione;
  - b) certificato di agibilità o dichiarazione di fine lavori;
  - c) realizzati prima del 1967.
2. L'individuazione di cui al comma 1 è consentita:
  - a) All'imprenditore agricolo titolare con i requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e relativo atto di indirizzo Regionale, sulla base di un piano aziendale, se tali edifici sono parte di un'azienda agricola;

- b) Al proprietario o avente titolo, sulla base di una dichiarazione (ex DPR 445/2000) di non funzionalità a firma di un agronomo, se tali edifici non fanno parte di un'azienda agricola o il proprietario non è un imprenditore agricolo.
3. Il recupero deve avvenire nelle seguenti modalità:
- a) Ristrutturazione dell'immobile esistente con tipologia e materiali consone al contesto;
- b) Demolizione totale dell'immobile con recupero delle volumetrie secondo i seguenti casi:
- In ampliamento all'abitazione principale eventualmente esistente;
  - In prossimità all'abitazione principale eventualmente esistente entro una distanza di 30 m (figura n.1);
  - qualora l'abitazione principale sia ad una distanza maggiore di mt. 100 (figura n. 2); il recupero deve avvenire in loco, fuori da eventuali fasce di rispetto, avvicinando il nuovo fabbricato alla via pubblica al fine di liberare il territorio agricolo.
4. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenziali secondo le indicazioni contenute nel fascicolo della mitigazione ambientale;
5. Il recupero delle volumetrie esistenti è pari a quella esistente fino ad un massimo di mq. 300 SNP;
6. la trasformazione da volume netto a superficie netta di pavimento deve avvenire come indicato dall'art.3 comma 3 delle presenti norme operative;
7. Qualora gli immobili interessati, ovvero le volumetrie recuperabili, superino una SNP massima di mq. 300, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibera di Giunta Comunale n. 107 del 4 ottobre 2011 e successivi;
8. Nel caso in cui si preveda il cambio d'uso dell'annesso con altra attività compatibile con la zona agricola, l'intervento di recupero sarà subordinato alle procedure del comma 7.
9. Qualora il recupero totale della volumetria non possa essere realizzato, la parte eccedente potrà essere iscritta al registro dei crediti edilizi ed utilizzata negli ambiti eventualmente individuati nei P.I.

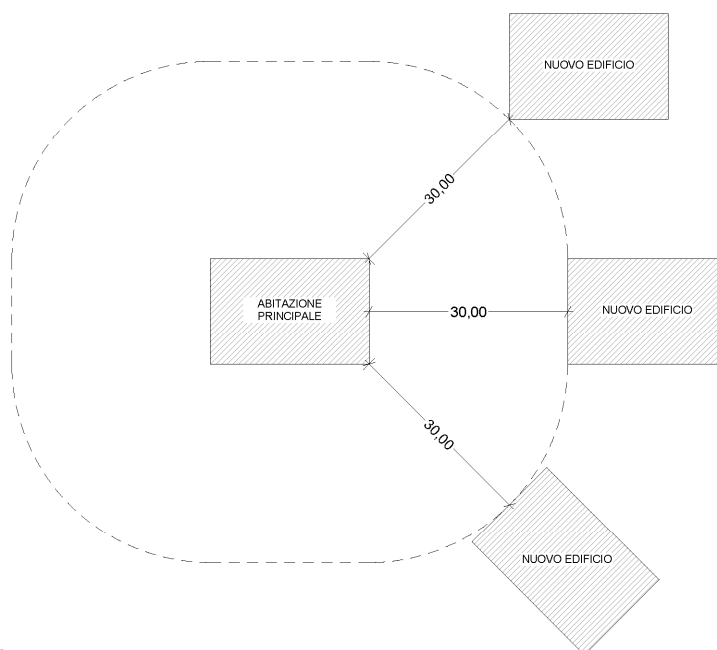


figura n. 1

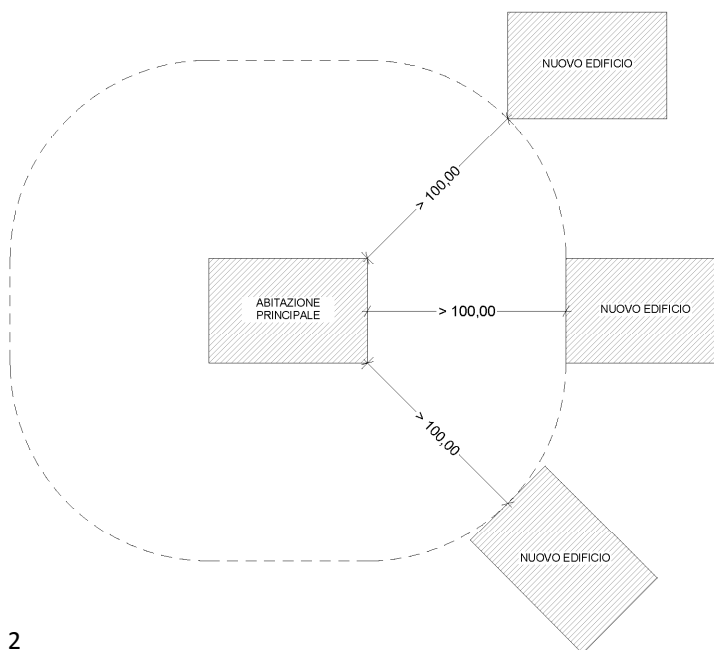


figura n. 2

---

### **Art. 7 ter – Attività produttive in zona impropria**

---

1. E' possibile individuare attività produttive, escluso settore agricolo (allevamenti ecc.) legittimate con titolo edilizio, presenti in zona impropria da migliorare, confermare, bloccare e trasferire o già cessate;
2. Il P.I. stabilisce:
  - a) Attività da migliorare: sono insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.A.T., che si confermano nella loro ubicazione e per i quali sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, previa verifica o aggiornamento della relativa scheda;
  - b) Attività da bloccare: sono insediamenti produttivi che sono scarsamente compatibili con il sito per il tipo di attività che provoca molestia al tipo di zona in cui sono insediate, gli interventi previsti sono quelli delle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, individuate sulla cartografia del P.I. previa verifica o aggiornamento della relativa scheda;
  - c) Attività da trasferire: sono insediamenti artigianali e industriali che per il tipo di lavorazione sono incompatibili con il tessuto di zona per il quale è ammessa la sola manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, individuate sulla cartografia del P.I. e oggetto di credito edilizio previa verifica o aggiornamento della relativa scheda;
  - d) Attività già cessate: sono insediamenti artigianali e industriali che risultano cessati alla data di adozione del P.I., legittimati con titolo edilizio, per le quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso nei limiti indicati ai successivi commi.
3. Gli interventi ammessi nelle singole aree fondiarie di pertinenza dell'immobile, in caso di cessazione o trasferimento delle attività produttive in tessuto idoneo sono i seguenti:
  - a) Per le attività ubicate all'interno degli ATO è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:  
$$\text{SNP esistente} \times 1,20 = \text{SNP di PROGETTO}$$
  - b) Per le attività ubicate all'interno degli NC è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:  
$$\text{SNP esistente} \times 1,00 = \text{SNP di PROGETTO}$$
  - c) Per le attività ubicate all'interno della zone agricole (ATO 4) è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:  
$$\text{SNP esistente} \times 0,80 = \text{SNP di PROGETTO}.$$



4. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le tipologie del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenti secondo le indicazioni contenute nel fascicolo della mitigazione ambientale;
5. Il recupero delle volumetrie esistenti è pari a quella esistente fino ad un massimo di mq. 450 SNP;
6. Qualora gli immobili interessati, ovvero le superfici recuperabili, superino la SNP di mq 450, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibera di Giunta Comunale n. 107 del 4 ottobre 2011 e successivi;
7. Nel caso in cui si preveda il cambio d'uso dell'attività impropria con altra attività compatibile con la zona, l'intervento di recupero sarà subordinato alle procedure del comma 6.

---

#### **Art. 8 – Accessi**

---

1. Su lotti privi di accesso carraio, gli stessi devono essere realizzati senza compromettere l'attuale sezione equivalente del prospettante corso d'acqua. L'ingresso carraio deve essere arretrato di almeno 5,00 metri dal confine di proprietà stradale; qualora l'accesso prospetti uno scolo consorziale, l'arretramento può comprendere la larghezza del corso d'acqua, in tale situazione, l'arretramento viene stabilito in ml. 6,50.
2. Il tombinamento del corso d'acqua è consentito fino a una larghezza massima di 6 metri.
3. Negli interventi su edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, è consentito unico accesso carraio anche se a servizio di più unità con le caratteristiche di cui al punto 1

---

#### **Art. 9 – Norma transitoria e rimandi**

---

Per quanto non specificato e non in contrasto, si rinvia alle Norme Tecniche del P.A.T., del PRG vigente, ed alla normativa Nazionale e Regionale, in materia vigente.