



PRG

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI ILLASI

VARIANTE TECNICA

RELAZIONE DI PROGETTO COMPRENSIVA DEGLI ESTRATTI DEGLI ELABORATI

P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Variante di aggiornamento cartografico adottata con D.C.C. n. 120 del 11/12/2001 e approvata con D.C.C. n. 142 del 07/06/2002

Variante secondo stralcio del Centri Storici e delle Corti Rurali adottata con DCC 197/2003 e approvata con DGRV 3241/2007

Variante parziale per l'individuazione delle aree per l'installazione della telefonia mobile adotta con D.C.C. n. 53 del 22/02/2005 e approvato con D.C.C. n. 6 del 14/02/2006

Variante parziale adottata con D.C.C. n. 31 del 29/06/2006 e approvata con D.C.C. n. 44 del 06/10/2006

Variante parziale adottata con D.C.C. n. 32 del 29/06/2006 e approvata con D.C.C. n. 40 del 27/11/2007

Variante parziale adottata con D.C.C. n. 33 del 29/06/2006 e approvata con D.C.C. n. 45 del 06/10/2006

progettista del piano regolatore generale

dott. arch.

Marco Zandonà

consulenza

dott.arch.

Daniele Paccone

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE
A
ARCHITETTO

 **DANIELE
PACCONI
N° 1776**

DATA

dicembre

2015

SCALA

SINDACO

SEGRETARIO

Il Comune di Illasi è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 405 del 20/01/1985 e approvato con deliberazione di Giunta della regione Veneto (D.G.R.V.) n. 6754 del 18/10/1988 modificato dalla successiva Variante Generale adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.140 del 10/11/1997 approvata con D.G.R.V. n. 2781 del 03/08/1999 entrambe adeguate al Voto Regionale.

1. PREMESSA

La Variante Generale (VG) approvata nel 1999 ha sostanzialmente recepito lo studio e l'analisi dei Centri Storici dello Strumento Urbanistico precedente lasciando inalterato il quadro di riferimento dell'analisi effettuata nel decennio precedente, e che individuava quali centri storici, quelli di Illasi, Cellore, Capovilla, Domeggiano, Donzellino, Giara, Arano, Giuseppe Mazzini, Prognolo, San Monte e Turchia Est. Nel contempo la stessa VG incrementava le Corti Rurali sparse in zona agricola fino ad un numero di 63, classificandole secondo i disposti dell'art. 10 della L.R.24/85.

Nel decennio che intercorre tra questi due strumenti principali il comune ha provveduto a redigere tre varianti parziali, di tipo puntuale.

Si tratta, nello specifico, di

- una prima variante per la disciplina degli interventi edilizi da effettuare su insediamenti produttivi/commerciali presenti nel territorio comunale ai sensi della LR 11/87, adottata con deliberazione di Consiglio comunale (D.C.C.) n. 242 del 25/08/1994 e approvata con D.G.R.V. n. 22 del 09/01/1996;

- di una successiva variante che prevede l'ampliamento ai sensi dell'art. 30 della LR 61/85 di quelle aziende situate in zone escluse dai benefici della LR 11/87, adottata con D.C.C. n. 243 del 25/08/1994 e approvata con D.G.R.V. n. 2012 del 07/05/1996.

- una terza variante parziale ha riguardato, invece, l'individuazione di un'area a sud-ovest del capoluogo lungo la strada provinciale Illasi-Tregnago (SP10) destinata a zona fieristico-annonaria, riservata alla lavorazione, conservazione, esposizione e commercializzazione di prodotti agricoli e loro derivati (ciliegie, vino, ...). La variante adottata con D.C.C. n. 61 del 30/05/1996 fu approvata con D.G.R.V. n. 1861 del 27/05/1997 subordinandola all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Il quadro generale così definito è stato riportato, nel 2001, in una variante di aggiornamento cartografico. La disponibilità della Carta Tecnica Regionale realizzata con strumenti informatici e la possibilità di utilizzare tecniche computerizzate ha spinto l'Amministrazione Comunale a promuovere la trasposizione del Piano Regolatore Generale (Variante Generale) approvato nel 1999 sulla nuova C.T.R., così come previsto dall'articolo 50 comma 4 lett. i della L.R. 61/85 e s.m.i..

La finalità era quella di avere uno strumento urbanistico adeguato alle specificità

dei luoghi ed in grado di disciplinare le trasformazioni in atto, di salvaguardare e valorizzare le risorse specifiche del Comune mediante un quadro normativo certo e di univoca interpretazione.

Tale processo di informatizzazione e di adeguamento è stato attuato attraverso la “Variante Parziale di Aggiornamento Cartografico” adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 120/2001 e approvata con successiva deliberazione sempre di Consiglio comunale n. 142/2002. La variante attraverso il completo ridisegno del Piano sulla Carta Tecnica Regionale aggiornata, eliminava le più gravi carenze grafiche, normative ed interpretative e pertanto costituisce la base di partenza per la redazione della presente variante parziale.

Con deliberazione di C.C. 10 del 30.04.2014 esecutiva, è stata infine approvata una variante parziale allo strumento urbanistico di aggiornamento delle tavole di Piano con le Varianti Parziali approvate fino a tutto il 2009, comprese anche le più recenti varianti parziali del 2013 di modifica del grado di protezione di alcuni edifici in centro storico ad Illasi, e di correzione di tutta una serie di errori ed inesattezze susseguitesi nell'evoluzione dello strumento sino ad oggi.

La presente Variante Parziale si avvale della possibilità concessa dall'articolo 18, comma 1 dalla Legge Regionale n. 32 del 29 novembre 2013 “Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia”, pubblicata sul B.U.R. n. 103 del 30 novembre 2013, il quale dispone che le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'art. 48, comma 1 (Comuni in attesa di approvare il primo Piano di Assetto del Territorio - P.A.T.), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, alla data di entrata in vigore della richiamata legge regionale n. 32/2013, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2015.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente variante al PRG intende migliorare l'operatività dello strumento urbanistico, aggiornando e precisando alcune disposizioni dell'apparato normativo comunale vigente senza modificare comunque in alcun modo i parametri dimensionali del piano e i principi ispiratori dello stesso.

La variante rientra nella casistica di cui alla *lettera l) dell'art. 50 della L.R. 61/85* ossia “*modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione*”.

Sono state raccolte tutte le informazioni pertinenti e funzionali alla definizione delle modifiche richieste dall'Amministrazione, che nello specifico riguardano (RE: Regolamento Edilizio; NTA: Norme Tecniche di Attuazione):

1. Modifica al RE- art.26- "PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO"
2. Modifica al RE- art.43 "RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE"
3. Modifica alle NTA - art. 20 "SUPERFICIE COPERTA" E ALL'ART. 23 "VOLUMI"
4. Modifica alle NTA - art.22 "ALTEZZE"
5. Modifica alle NTA - art. 25 "DISTANZA DA CONFINI A FABRICATI E STRADE"
6. Modifica alle NTA - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN

ZONA AGRICOLA

7. Modifica alla cartografia - Tav 13.1.b per correzione del limite del territorio comunale

Si sottolinea che alcuni articoli del RE e delle NTA oggetto della presente variante, citati nell'elenco di cui sopra con i numeri 1-3-4-5, non sono stati modificati negli aspetti riguardanti le quantità (indici stereometrici) già dettate dal piano né tantomeno le loro modalità di attuazione, ma bensì sono stati arricchiti con puntali e dovute precisazioni al fine di rafforzarne le loro finalità attuative così come consolidate nella prassi applicativa della norma.

Le finalità espresse nel paragrafo precedente sono state tradotte in proposte di modifica da inserire negli articoli del Regolamento Edilizio (RE) e nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

3. PROPOSTE DI MODIFICA

Le proposte di modifica sono riportate nelle pagine seguenti con riferimento alle singole questioni trattate e con evidenza delle stesse rispetto agli elaborati di PRG vigenti (RE, NTA e Tav 13.1.b).

3.1. Modifica al RE: art.26 - PUNTI di LINEA e di LIVELLO

La modifica al Regolamento Edilizio propone la definizione quale quota di caposaldo (quota zero degli interventi) la "quota stradale".

Tale proposta nasce dalla necessità di definire quale quota omogenea rispetto ai fronti stradali degli edifici quella della viabilità pubblica.

La modifica dell'articolo propone anche la specificazione della casistica per la definizione della quota caposaldo nei casi in cui la strada risulti notevolmente più alta (1 mt) o più bassa (0,50 mt) rispetto al lotto, oppure il lotto sia distante (+ di 10 mt) dal ciglio stradale.

La proposta di modifica considera le recinzioni stabilendo per queste, quale quota

caposaldo, quella del marciapiede, o in assenza ancora la quota della strada.

Da ultimo si esplicita la possibilità di utilizzare, in assenza di sopralluogo al momento dell'esecuzione dei lavori, i dati di livello stabiliti negli elaborati di progetto depositati.

articolo RE	proposta di modifica
26 - Punti di Linea e di Livello	<p><u>26- Quota di caposaldo o quota zero, Punti di Linea e di Livello</u></p> <p>1. Il titolare della Concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Funzionario Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali compresa la quota di caposaldo o quota zero), che devono essere osservati scrupolosamente.</p> <p>1bis. La quota di caposaldo o quota zero è la quota stradale (quota media nel caso di strada in pendenza) ad eccezione dei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di sede stradale più alta di m 1 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la media delle due quote; - di fabbricato ad una distanza superiore a m 10 dal ciglio stradale, la quale diviene allora quota di campagna (o quota media di campagna nel caso di terreni in pendenza) - di sede stradale più bassa di m 0,50 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la quota media del terreno. <p>Caposaldo o quota zero per le recinzioni:</p> <p>Per le recinzioni prospicienti sulla pubblica via viene intesa quale quota di caposaldo o quota zero di riferimento la quota del marciapiede se esistente o la quota della sede stradale esistente.</p> <p>Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.</p> <p>2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.</p> <p>3. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.</p> <p>4. Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'UTC della specifica documentazione tecnica depositata agli atti dell'U.T.C., prima del rilascio del titolo abilitativo, illustrante graficamente i punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali compresa la quota di caposaldo o quota zero) così come definiti nei precedenti comma 1 e 2 del presente articolo. Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.</p>

3.2. Modifica al RE: art.43 - RECINZIONI delle AREE PRIVATE

La modifica propone di disciplinare le recinzioni in zona agricola in prossimità dei centri urbani riconoscendo per tali aree caratteristiche proprie delle zone urbane.

Le zone agricole poste in prossimità dei “centri urbani”, così come definiti dal vigente codice della strada, subiscono l’impatto delle condizioni “ambientali” proprie del tessuto urbano densamente edificato non riscontrabili in aperta campagna che gode di un proprio “ecosistema”, seppur anch’esso fortemente antropizzato.

Gli aspetti di maggior rilevanza di tali influenze ambientali riguardano la mobilità pedonale e auto veicolare e con essa tutti gli aspetti legati al traffico nonché alla sicurezza delle aree pubbliche e private.

La presente variante si prefigge di dare una risposta in termini urbanistici a tali problematiche dando la possibilità per le aree agricole poste in contiguità con i centri abitati comunali, e per limitate porzioni, di realizzare delle recinzioni.

Tale possibilità è attualmente non prevista dalla disciplina dello strumento urbanistico.

La presente variante parziale al PRG viene giuridicamente a qualificarsi all’interno della lettera l) del comma 4° della rt. 50 della L.R. 61/1985 e s.m.i.: “modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione”

Le recinzioni in zona agricola sono così normate dal vigente PRG.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 43 – Recinzioni delle aree private

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) Entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri e non superare l’altezza di mt. 2,50 salvo deroga approvata dalla Commissione edilizia. Spetta alla Commissione edilizia determinare l’altezza congrua dei muri in ragione del contesto urbanistico esistente. L’altezza viene misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Nei casi in cui siano presenti muri realizzati con le tecniche tradizionali (pietra locale, ciottoli) questi debbono essere conservati restaurati ed integrati con gli stessi materiali e le stesse tecniche. In tal caso l’intera recinzione dovrà essere realizzata con tecniche analoghe, anche in sostituzione di diverse tipologie di recinzioni (cancellate, muri in cemento et similia) eventualmente già presenti. Le parti aggiunte avranno la stessa altezza delle parti preesistenti.

b) Sono consentiti pilastri o spalloni pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le superfici piene non sia inferiore a ml.

3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

c) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

d) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sugli altri fronti.

e) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli forma dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con la prescrizione che la zoccolatura di sostegno non risulti superiore a cm. 20,00 dal terreno circostante.

2. Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.

3. Nelle zone destinate a parchi campagna sono ammesse esclusivamente recinzioni con elementi costituiti da paletti in legno di semplice disegno.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 43 – Recinzioni

Su tutto il territorio comunale i muri di recinzione esistenti sia prospettanti su suolo pubblico che interni alla proprietà e a confine delle stesse realizzati con tecniche tradizionali (pietra locale, ciottoli di fiume, ...) sono beni culturali che partecipano in modo significativo alla definizione delle identità culturali e del paesaggio di Illasi. Pertanto devono essere conservati, restaurati e integrati con gli stessi materiali e tecniche. Qualora siano stati abbassati i muri tradizionali nel corso di riqualificazione dei luoghi e dei contesti precedentemente trasformati, è richiesto dall'Amministrazione Comunale il loro ripristino. E così pure, qualora siano stati demoliti e sia possibile la ricostruzione, questa è ordinata dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di interventi di recupero o ristrutturazione, a qualunque titolo, degli edifici insediati sul fondo in cui esisteva la recinzione. L'Amministrazione Comunale prevedrà nell'ipotesi di interventi suddetti, sgravi degli oneri di urbanizzazione con specifico regolamento.

Elementi metrici e geometrici Il limite di altezza massima è quello fissato dalle N.T.A. del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve rispettare le norme del Codice Civile in relazione alle proprietà circostanti quelle del Codice della strada.

La sostituzione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

Finiture e colore Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

Caratteristiche formali edilizie delle costruzioni nelle zone agricole

7. Recinzioni

a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00.

b) Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4,00 dal filo della strada con collegamenti non minori a 45 gradi verso l'esterno.

Dalla lettura coordinata degli articoli sopra riportati il piano regolatore di Illasi ammette le recinzioni in zona agricola solo in presenza di residenze.

Il "Regolamento per il rispetto e la salvaguardia del territorio comunale e della sicurezza approvato con delib. di C.C. n. 23 del 23/05/2008 prevede all'art. 5:

Recinzioni dei terreni agricoli

1. È vietata la recinzione, in qualunque forma, dei terreni agricoli anche quelli confinanti su strade. Eventuali recinzioni esistenti, che non siano state autorizzate, alla data di approvazione del presente Regolamento, devono essere rimosse dal proprietario o conduttore del fondo entro 120 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Il primo comma non si applica alle recinzioni delle antiche corti rurali e dei broli, recinzioni, che sono sottoposte a tutela storico - ambientale. Si applicano comunque le norme contenute nell'art. 43 e l'art. 43 bis del Regolamento Edilizio.

3. Le recinzioni, in zona agricola, per la custodia degli animali o per allevamenti specializzati, dovranno essere realizzate in legno e devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico, sentito il parere degli esperti in materia di bellezze naturali a tutela dell'ambiente. Quando è previsto che queste recinzioni siano poste a distanza superiore, nel punto più lontano, di 100 metri dalla stalla, salvo deroghe motivate, approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale, con il parere favorevole degli esperti in materia di bellezze naturali, le recinzioni dovranno essere realizzate ricorrendo alle tecniche utilizzate negli alpeggi e subito rimosse quando non utilizzate.

4. Non sono sistemi di recinzione i supporti di piante da frutto.

5. Solo all'interno delle corti potranno essere recintate delle aree per l'allevamento di animali da cortile, nel rispetto della normativa igienico sanitaria, mediante reti in plastica.

6. È ammessa una deroga al comma 1, con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per ragioni di incolumità pubblica e tutela della salute, espressamente motivate dal richiedente e per una durata limitata.

A tal fine con la presente Variante si propone la modifica di seguito riportata

all'art.43 del Regolamento Edilizio.

articolo RE	proposta di modifica
43- Recinzioni delle aree private comma 1	<p><u>43- Recinzioni delle aree private</u></p> <p>—— 1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>1. Sono ammesse su tutto il territorio comunale le recinzioni di aree private destinate alla residenza ancorchè poste in zona agricola. Le recinzioni nelle zone agricole, oltre che essere sempre ammesse per fabbricati rurali ad uso residenziale, possono essere realizzate anche per i fabbricati rurali ad uso agricolo-produttivo solo qualora siano accertate contemporaneamente le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presenza del fabbricato rurale ad uso agricolo-produttivo, situato nel centro abitato ancorchè non formalmente individuato ai sensi del codice civile della strada; - contiguità dell'area agricola con l'area urbana. <p>In tali casi, al fine di salvaguardare il paesaggio agricolo tradizionale, la superficie di area agricola che potrà essere recintata, qualora interessasse non solo aree scoperte pertinenti al manufatto agricolo-produttivo ma anche aree scoperte coltivate, potrà interessare una superficie massima di mq 3.500.</p> <p>Per le recinzioni delle aree private e dei terreni agricoli valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) Entro i limiti delle zone residenziali le di cui al comma precedente, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, rete metallica e siepe, cancellate, muri e non superare l'altezza di mt. 2,50 salvo deroga approvata dalla Commissione edilizia.</p> <p>Nelle zone agricole l'utilizzo di murature, quali recinzioni di aree private, sono ammesse solo su fronte strada nel rispetto delle distanze previste dal vigente codice della strada.</p> <p>Spetta alla Commissione edilizia determinare l'altezza congrua dei muri in ragione del contesto urbanistico esistente. L'altezza viene misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Nei casi in cui siano presenti lungo il perimetro della proprietà muri realizzati con le tecniche tradizionali (pietra locale, ciottoli) questi debbono essere conservati restaurati ed integrati con gli stessi materiali e le stesse tecniche. In tal caso l'intera recinzione dovrà essere realizzata con tecniche analoghe, anche in sostituzione di diverse tipologie di recinzioni (cancellate, muri in cemento et similia) eventualmente già presenti. Le parti aggiunte avranno la stessa altezza delle parti preesistenti.</p> <p>... omissis...</p>

articolo RE	proposta di modifica
<p>43- Recinzioni delle aree private</p> <p><i>Inoltre si propone di aggiungere il comma 1bis</i></p>	<p><u>43- Recinzioni delle aree private</u></p> <p>... omissis...</p> <p>1 bis - È vietata la recinzione, in qualunque forma, dei terreni agricoli anche quelli confinanti su strade. Eventuali recinzioni esistenti, che non siano state autorizzate, alla data di approvazione del presente Regolamento, devono essere rimosse dal proprietario o conduttore del fondo entro 120 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.</p> <p>Tale disposizione non si applica alle recinzioni delle antiche corti rurali e dei broli, recinzioni, che sono sottoposte a tutela storico – ambientale.</p> <p>Le recinzioni, in zona agricola, per la custodia degli animali o per allevamenti specializzati, dovranno essere realizzate in legno e devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico. Quando è previsto che queste recinzioni siano poste a distanza superiore, nel punto più lontano, di 100 metri dalla stalla, salvo deroghe motivate, approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale, le recinzioni dovranno essere realizzate ricorrendo alle tecniche utilizzate negli alpeggi e subito rimosse quando non utilizzate.</p> <p>Non sono sistemi di recinzione i sistemi di supporto di piante da frutto.</p> <p>Solo all'interno delle corti potranno essere recintate delle aree per l'allevamento di animali da cortile, nel rispetto della normativa igienico sanitaria, mediante reti in plastica.</p> <p>È ammessa una deroga alle presenti disposizioni, con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per ragioni di incolumità pubblica e tutela della salute, espressamente motivate dal richiedente e per una durata limitata.</p> <p>... omissis...</p>

3.3. Modifica alle NTA: art. 20 “SUPERFICIE COPERTA” E ALL’ART. 23 “VOLUMI”

La modifica riguarda la necessità di specificare i casi di esclusione dal calcolo della superficie coperta (Sc) e volume (V) con specifico riferimento ai porticati. Vale la pena di ribadire che i “porticati” (portici) rappresentano per definizione le parti di edificio coperte che possono essere aperte su tre lati.

L’attuale normativa (art.20 comma 1) prevede di considerare solo i “*porticati chiusi su più di un lato*” come parte della Superficie coperta ma con specifica esclusione dal calcolo del volume dei “*porticati aperti*” (art. 23 comma 4 art. 23).

La modifica propone perciò di chiarire l’esclusione dal computo della Superficie coperta di tutti i porticati e di escludere dal computo del volume i porticati effettivamente aperti su tre lati.

articolo NTA	proposta di modifica
20 - Superficie coperta correzione	<u>20 - Superficie coperta</u> 1. 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 un lato e simili e con esclusione di poggiori sporgenti con profondità inferiore a ml. 1,40 e gronde.
23 - Volumi correzione	<u>23 - Volumi</u> 1. Per volume di un fabbricato s’intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l’altezza dell’edificio, determinata ai sensi del precedente art. 22. 2. Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano. 3. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, porticati aperti su tre lati e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 22. Vanno invece aggiunti i volumi del sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22.

3.4. Modifica alle NTA: art. 22 “ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI”

La modifica risulta contestuale alla proposta di cui al precedente punto 4.1 relativa alla definizione della quota caposaldo (quota zero).

articolo NTA	proposta di modifica
22 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani <i>comma1</i>	<u>22 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani</u> 1. L'altezza degli edifici con destinazione non produttiva si misura dalla quota di caposaldo o quota zero determinata come prescritto dall'art. 26 del Regolamento Edilizio vigente, alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, nel punto di intersezione con il filo esterno del muro perimetrale: Rispetto a quest'ultima quota, la linea di colmo della copertura a falde non deve superare l'altezza di metri 2,50.

3.5. Modifica alle NTA: art. 25 “DISTANZA DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE

La modifica sostituisce il parametro “unità di azionamento” (comma 10) con il parametro “linee di azionamento” dandone contestualmente la definizione. Si ricorda che il parametro è utilizzato per stabilire le distanze dei fabbricati.

articolo NTA	proposta di modifica
25 - Distanza da confini, da fabbricati e da strade <i>comma10</i>	<u>25 - Distanza da confini, da fabbricati e da strade</u> 10. In corrispondenza di confini di unità di azionamento di linea linee di azionamento (linea di delimitazione di due diverse zone territoriali omogenee contigue) anche interni ad una stessa proprietà, l'edificazione deve mantenere i distacchi come prescritti per i confini di proprietà.

3.6. Modifica alle NTA: CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

La modifica riguarda la necessità di affrontare una questione legata alla disciplina degli aspetti paesaggistici delle costruzioni in zona agricola.

Tale disciplina è contenuta in una parte delle NTA del PRG (*"CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA"*) che prevede specifiche modalità per gli interventi edilizi in zona agricola. Dette norme tendono a governare le trasformazioni edilizie nell'ottica del mantenimento e della conservazione dei caratteri formali dell'architettura residenziale cosiddetta "povera" quali: tetto a falde, semplicità stereometrica e regolarità nel disegno dei prospetti, utilizzo di materiali "tradizionali", ecc.. Nello stesso articolato normativo tali prescrizioni sono previste anche per i fabbricati ad uso non residenziale (annessi rurali).

Va ribadito che tale norma nasce dalla, condivisa, necessità di garantire che gli interventi in zona agricola siano adeguati alla elevata qualità del paesaggio di Illasi. Un paesaggio che rappresenta un bene comune che non solo va salvaguardato ma anche se possibile, valorizzato.

In tale contesto si può collocare un dibattito che nasce dalle problematiche riconosciute nelle fasi di applicazione della norma e derivate dalla specificità dei casi e dalla difficoltà di farli rientrare nella normativa di un territorio complesso come quello di Illasi. Un territorio leggibile secondo articolati e qualificati "ambiti di paesaggio" che sempre più devono confrontarsi con necessità e modalità di insediamento distanti da quelle "tradizionali".

La questione di coniugare la necessità della salvaguardia/valorizzazione del paesaggio con le necessità di prevedere insediamenti funzionalmente legati alla zona rurale, può considerare due ordini di questioni:

- la sempre più frequente interpretazione della salvaguardia del paesaggio nei termini di *"corretto inserimento nel contesto paesaggistico"* piuttosto che nella sola salvaguardia delle caratteristiche estetico/formali degli edifici;
- la necessità di accompagnare l'insieme delle norme regolamentative sugli interventi con meccanismi di deroga che non derivino dalla stessa regolamentazione ma piuttosto dalla predisposizione di una *"procedura che renda possibile gestire le singolarità dei casi con l'autorevolezza adeguata"*.

Tutto ciò, in attesa della ridefinizione della materia nel PRC (con il PAT ma soprattutto con il Piano degli Interventi) può essere, in parte, anticipato da una modifica alle NTA del PRG vigente che completi le possibilità delle deroghe già previste. In particolare si tratta del punto d) delle CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA che ammette *"deroghe ad alcune prescrizioni di cui sopra, solo in caso di edifici pubblici o di pubblico interesse"*.

A completamento di tale possibilità si propone di inserire un'ulteriore modalità di

deroga, non circoscritta a particolari condizioni, ma delegata all'esame del caso singolo e alla valutazione del caso singolo da parte dello stesso Consiglio Comunale che tali regole ha previsto.

In altri termini si propone di prevedere la possibilità, per il Consiglio comunale, di valutare quei casi che risultino non ascrivibili alle situazioni previste dalla normativa o che comunque si adeguino ad una procedura di esame del progetto che non si esaurisce nei soli aspetti tecnici, ma, vista l'importanza del paesaggio, anche a quelli più generali dell'inserimento nel contesto paesaggistico.

articolo NTA	proposta di modifica
CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA	<u>CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA</u> ...
lettera D	D) Deroghe Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo in caso di edifici pubblici o di pubblico interesse. Sono ammesse altresì deroghe alle "Caratteristiche edilizie delle costruzioni nelle zone agricole" per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti destinati ad attività agricolo-produttiva che per ragioni legati a specifiche funzioni produttive propongono l'utilizzo di elementi formali migliorative rispetto alle indicazioni prescritte dal piano. Le nuove soluzioni progettuali proposte, nel rispetto degli indici stereometrici di zona, dovranno essere finalizzati alla realizzazione di un disegno ed una immagine del paesaggio rurale nel quale siano evidenziati e valorizzati gli elementi dell'identità propri del paesaggio agricolo. Tali progetti dovranno acquisire il parere favorevole del Consiglio Comunale prima del rilascio del titolo abilitativo.

3.7. Modifica alla Cartografia: tavola 13.1.b

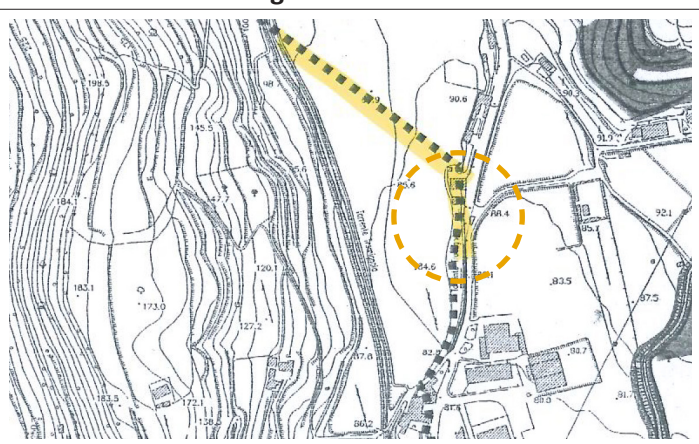
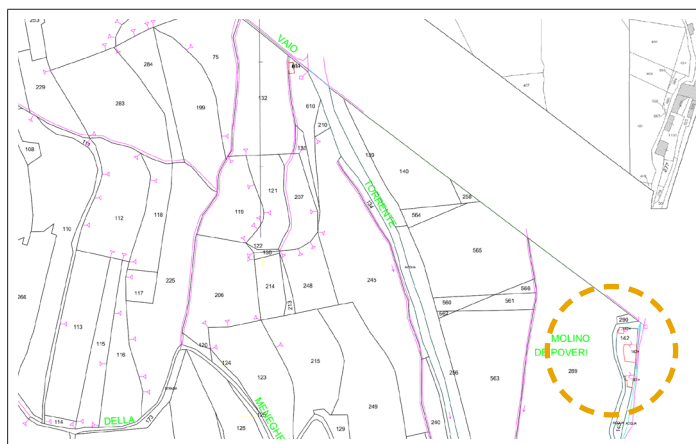
La modifica riguarda la correzione cartografica di una piccola porzione del confine comunale di Illasi come riportato nella tav. di PRG 13.1.b.

Si tratta del confine ad est, con il comune di Cazzano di Tramigna, che è rappresentato negli elaborati di PRG, in maniera non coincidente con quella del comune limitrofo. Si viene così a creare un “vuoto urbanistico” nel territorio di Illasi derivato dalla mancanza di indicazioni al di fuori dei limiti comunali.

La cartografia catastale e gli altri elaborati evidenziano la collocazione degli edifici e del mappale 142 all’interno del territorio comunale di Illasi. La modifica cartografica propone di correggere tale anomalia così come rappresentato negli estratti sottoriportati.

Catasto

PRG Cazzano di Tramigna



PRG vigente: Tav.13.1.b

Proposta di modifica: Tav.13.1.b

