



PI 2014 **COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE**

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

SCHEDE F **Nuclei di Edificazione Diffusa**



ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 14/01/2015

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 2 del 02/03/2016
Adeguito alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 2 del 02/03/2016

Il Sindaco
Avv. Mariarosa BARAZZA

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Roberta POZZOBON

Il Segretario
dott.ssa Ginetta SALVADOR

Il Responsabile Settore Urbanistica
Urbanista Luciano BOTTEON

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Fabio VANIN



SCHEDA 1 - NUCLEO CAMPAGNOLE

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato
- Nucleo a morfologia lineare
- Altro

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/infrastrutturata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale
- Di tipo paesaggistico
- Altro

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale
- Residenza mono/bifamiliare
- Altro

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Rete ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricole
- Non utilizzato
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

• **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia

• **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:

a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1.000 possono essere realizzati comunque max mc 600;

b) per i lotti con superficie maggiore di mq 1.000 devono essere realizzati max mc 800;

a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative

• **H:** m. 6,00 per la residenza

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,0

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

• **Df:** ad uso produttivo: m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

• **Accesso carraio:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno ml. 5,50 dalla strada

• **Rampe:** l'eventuale collegamento carraio tra pia-

no terra ed interrato deve essere realizzato in posizione defilata (prospetti secondari) e non impattante per il contesto ambientale

• **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.

EDIFICI ESISTENTI

• **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001

è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente

• **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.

• **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,00

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

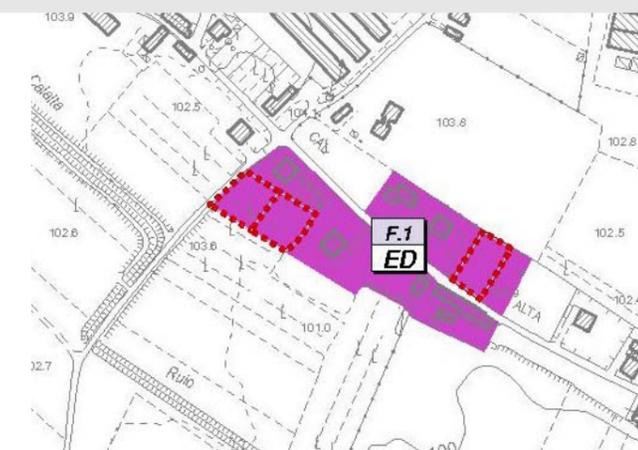
• **Df ad uso produttivo:** m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000

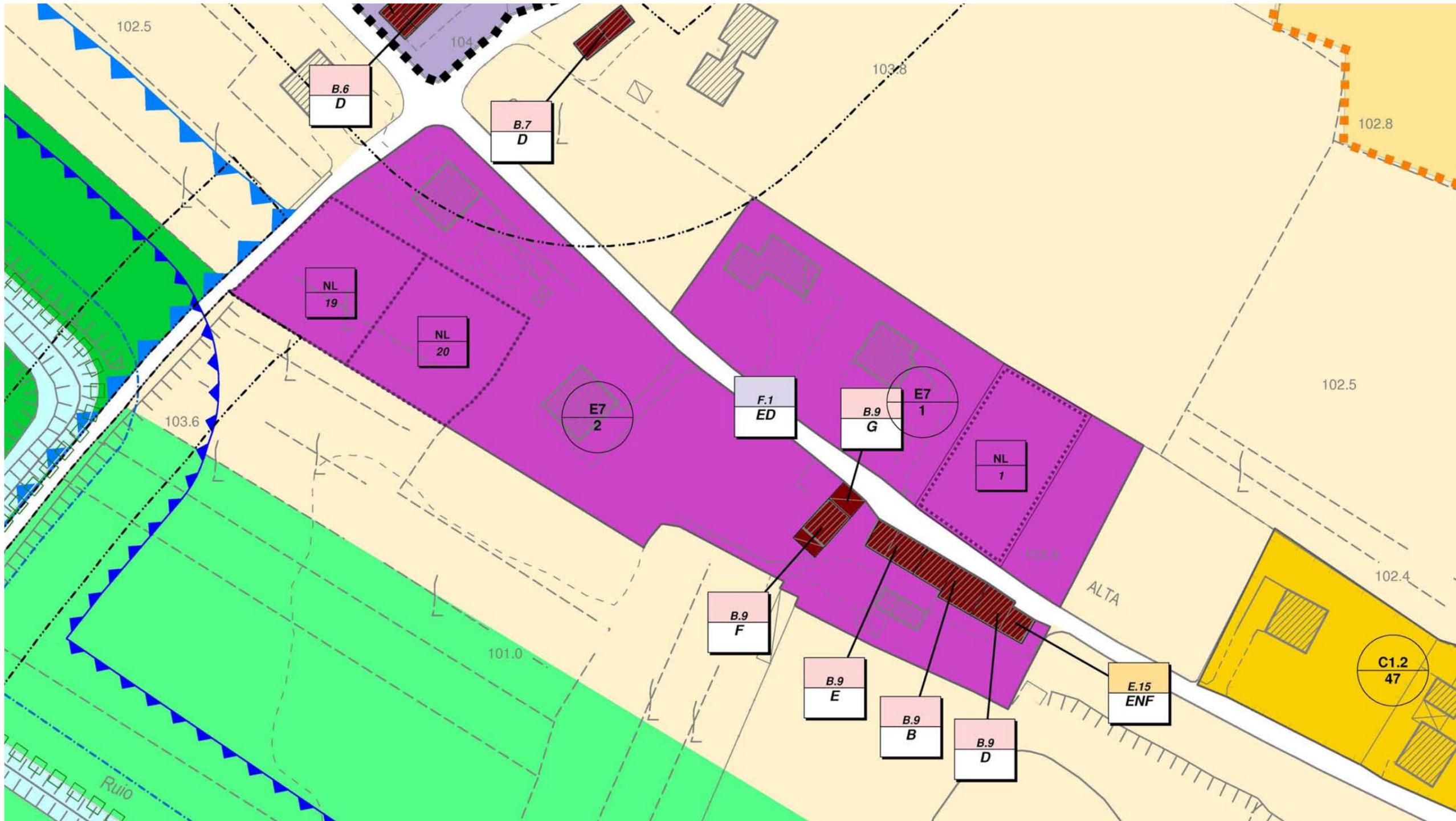


Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 1 - NUCLEO CAMPAGNOLE

scala 1:1 000





SCHEDA 2 - NUCLEO MADONNA DELLE GRAZIE

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato.....
- Nucleo a morfologia lineare.....
- Altro.....

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola.....
- Area collinare o montana.....
- Area edificata/infrastrutturata.....
- Area parzialmente edificata.....
- Altro.....

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale.....
- Di tipo paesaggistico.....
- Altro.....

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale.....
- Residenza mono/bifamiliare.....
- Altro.....

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale.....
- Viabilità secondaria.....
- Rete ciclabile e/o pedonale.....

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali.....
- Attività artigianali e/o commerciali.....
- Attività agricole.....
- Non utilizzato.....
- Altro.....

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione.....
- Mediocre dotazione.....
- Cattiva dotazione.....

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono.....
- Mediocre.....
- Cattivo.....

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro.....
- Parzialmente compromesso.....
- Compromesso.....

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato.....
- Medio.....
- Basso.....

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

• **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia

• **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:

a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1.000 possono essere realizzati comunque max mc 600;

b) per i lotti con superficie maggiore di mq 1.000 devono essere realizzati max mc 800;

a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative

• **H:** m. 6,00 per la residenza

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,0

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

• **Df:** ad uso produttivo: m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

• **Accesso carraio:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno ml. 5,50 dalla strada

• **Rampe:** l'eventuale collegamento carraio tra pia-

no terra ed interrato deve essere realizzato in posizione defilata (prospetti secondari) e non impattante per il contesto ambientale

• **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.

EDIFICI ESISTENTI

• **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001

è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente

• **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.

• **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,00

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

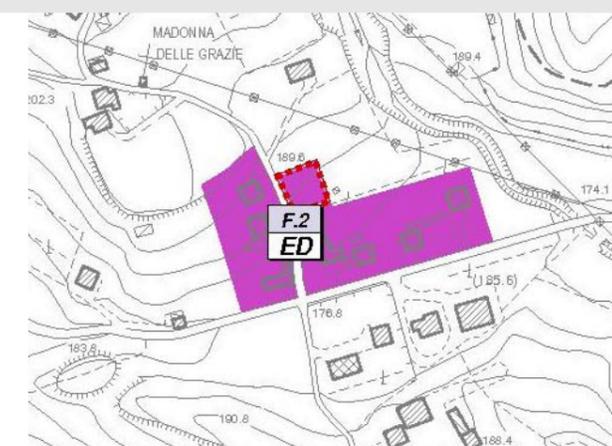
• **Df ad uso produttivo:** m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000

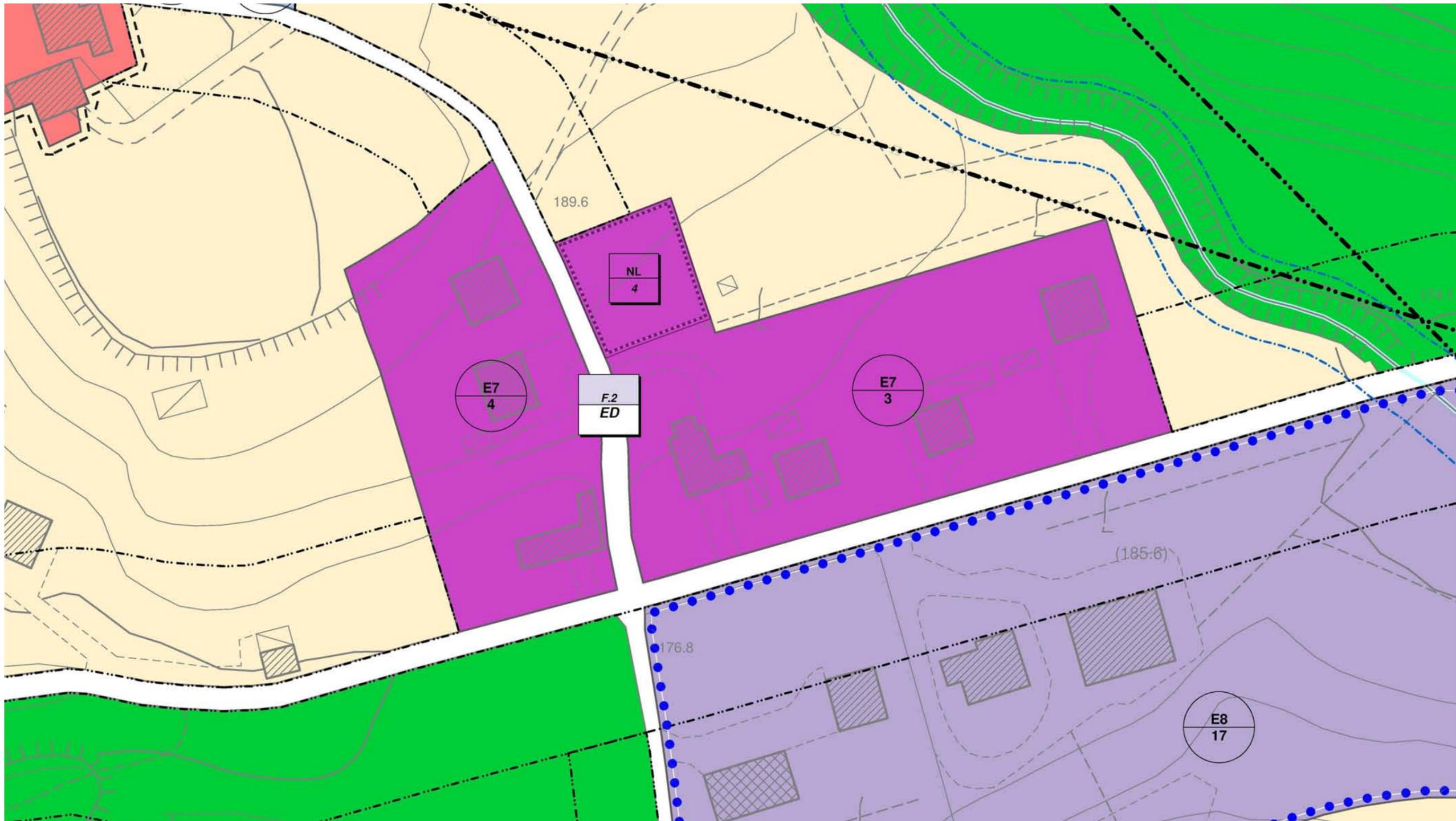


Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 2 - NUCLEO MADONNA DELLE GRAZIE

scala 1:1 000





SCHEDA 3 - NUCLEO AMISTANI

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato
- Nucleo a morfologia lineare
- Altro

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/infrastrutturata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale
- Di tipo paesaggistico
- Altro

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale
- Residenza mono/bifamiliare
- Altro

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Rete ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricole
- Nonutilizzato
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

- **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia
- **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:
 - a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1.000 possono essere realizzati comunque max mc 600;
 - b) per i lotti con superficie maggiore di mq 1.000 devono essere realizzati max mc 800;
- a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative
- **H:** m. 6,00 per la residenza
- **N:** 2
- **Dc:** minima m. 5,0
- **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Df:** ad uso produttivo: m. 30,00
- **Ds:** minima m. 10,00
- **Accesso carraio:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno ml. 5,50 dalla strada
- **Rampe:** l'eventuale collegamento carraio tra pia-

no terra ed interrato deve essere realizzato in posizione defilata (prospetti secondari) e non impattante per il contesto ambientale

- **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.

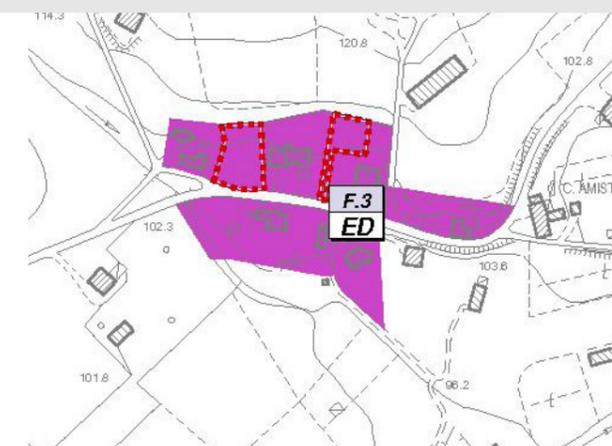
EDIFICI ESISTENTI

- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001 è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente
- **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente
- **N:** 2
- **Dc:** minima m. 5,00
- **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
- **Ds:** minima m. 10,00
- **si prescrive il rispetto dell'Art. 62bis delle NTO e delle prescrizioni sismiche del Genio Civile prot. n. 50280 del 09/02/2016**

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000

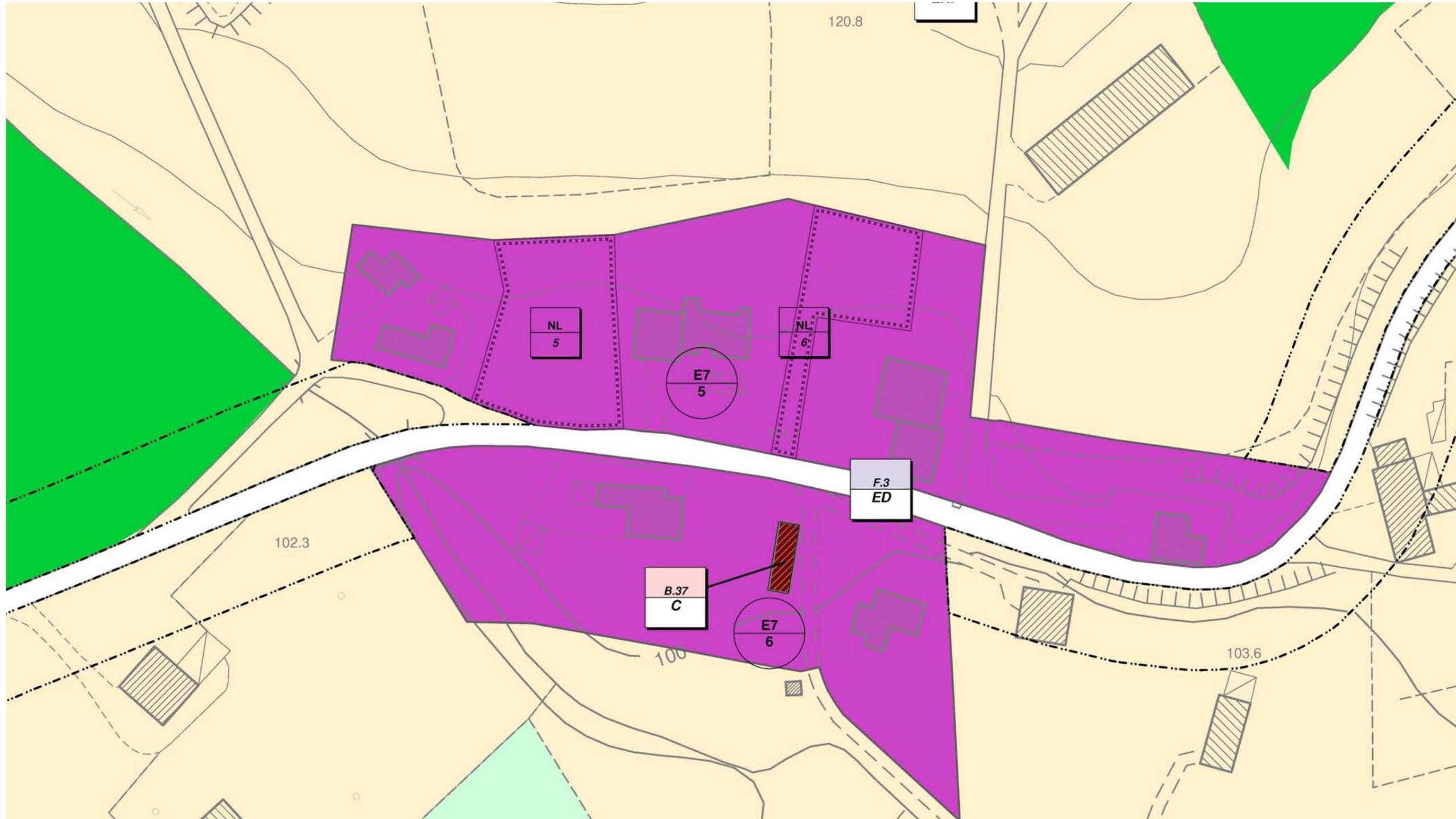


Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 3 - NUCLEO AMISTANI

scala 1:1 000





SCHEDA 4 - NUCLEO POLONI

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato
- Nucleo a morfologia lineare
- Altro

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/infrastrutturata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale
- Di tipo paesaggistico
- Altro

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale
- Residenza mono/bifamiliare
- Altro

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Rete ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricole
- Non utilizzato
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. PARAMETRI

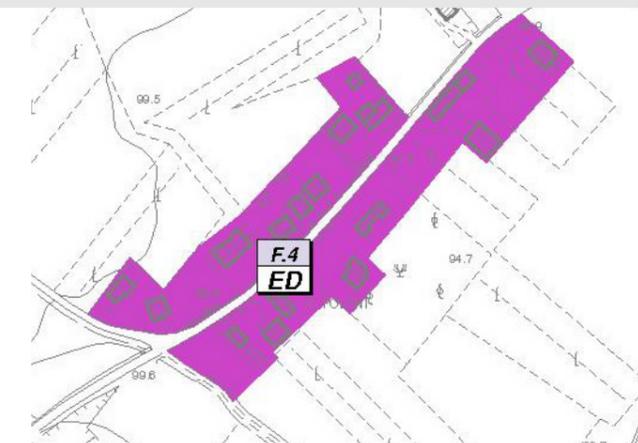
EDIFICI ESISTENTI

- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente
- **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente
- **N:** 2
- **Dc:** minima m. 5,00
- **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestate
- **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
- **Ds:** minima m. 10,00

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000

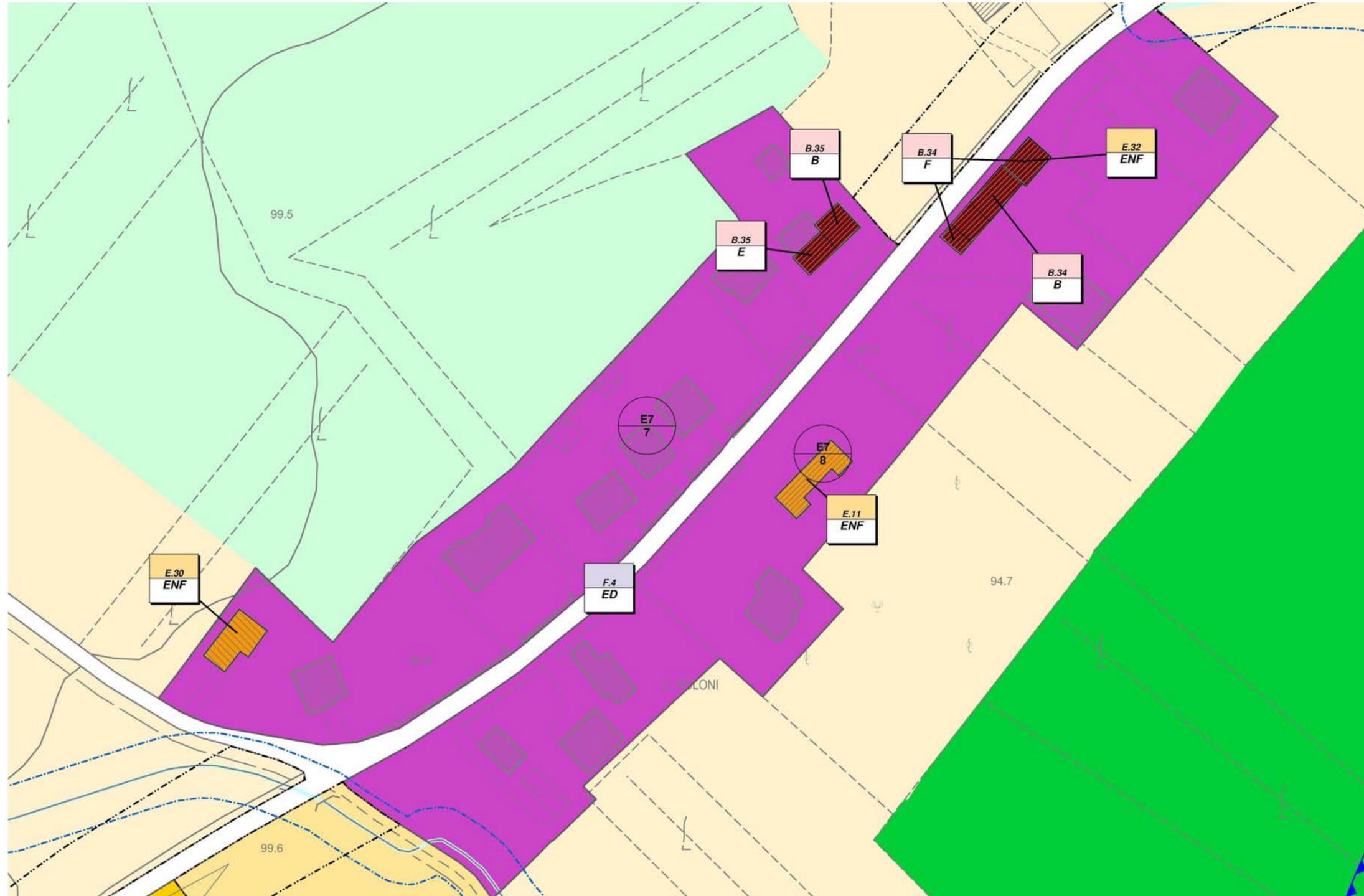


Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 4 - NUCLEO POLONI

scala 1:1 000





SCHEDA 5 - NUCLEO GAVA

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato
- Nucleo a morfologia lineare
- Altro

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/infrastrutturata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale
- Di tipo paesaggistico
- Altro

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale
- Residenza mono/bifamiliare
- Altro

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Rete ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricole
- Nonutilizzato
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

• **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia

• **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:

a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1.000 possono essere realizzati comunque max mc 600;

b) per i lotti con superficie maggiore di mq 1.000 devono essere realizzati max mc 800;

a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative

• **H:** m. 6,00 per la residenza

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,0

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

• **Df:** ad uso produttivo: m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

• **Accesso carraio:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno ml. 5,50 dalla strada

• **Rampe:** l'eventuale collegamento carraio tra pia-

no terra ed interrato deve essere realizzato in posizione defilata (prospetti secondari) e non impattante per il contesto ambientale

• **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.

EDIFICI ESISTENTI

• **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001

è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente

• **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.

• **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,00

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

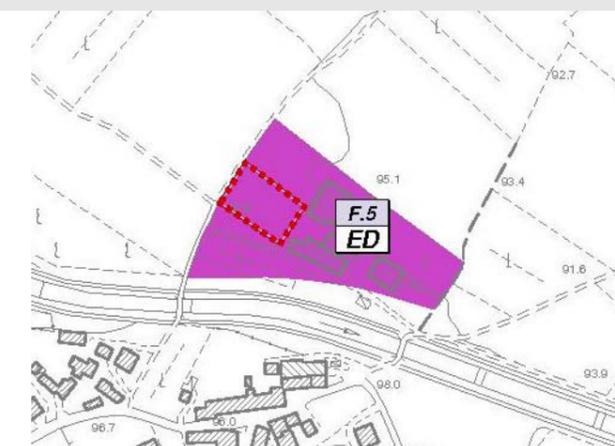
• **Df ad uso produttivo:** m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000



Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 5 - NUCLEO GAVA

scala 1:1 000





SCHEDA 6 - NUCLEO SABBION

Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato.....
- Nucleo a morfologia lineare.....
- Altro.....

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola.....
- Area collinare o montana.....
- Area edificata/infrastrutturata.....
- Area parzialmente edificata.....
- Altro.....

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale.....
- Di tipo paesaggistico.....
- Altro.....

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale.....
- Residenza mono/bifamiliare.....
- Altro.....

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale.....
- Viabilità secondaria.....
- Rete ciclabile e/o pedonale.....

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali.....
- Attività artigianali e/o commerciali.....
- Attività agricole.....
- Nonutilizzato.....
- Altro.....

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione.....
- Mediocre dotazione.....
- Cattiva dotazione.....

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono.....
- Mediocre.....
- Cattivo.....

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro.....
- Parzialmente compromesso.....
- Compromesso.....

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato.....
- Medio.....
- Basso.....

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

• **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia

• **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:

a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1.000 possono essere realizzati comunque max mc 600;

b) per i lotti con superficie maggiore di mq 1.000 devono essere realizzati max mc 800;

a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative

• **H:** m. 6,00 per la residenza

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,0

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

• **Df:** ad uso produttivo: m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

• **Accesso carraio:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno ml. 5,50 dalla strada

• **Rampe:** l'eventuale collegamento carraio tra pia-

no terra ed interrato deve essere realizzato in posizione defilata (prospetti secondari) e non impattante per il contesto ambientale

• **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.

EDIFICI ESISTENTI

• **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001

è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente

• **Ampliamento:** fino a mc 800 ai sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.

• **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente

• **N:** 2

• **Dc:** minima m. 5,00

• **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate

• **Df ad uso produttivo:** m. 30,00

• **Ds:** minima m. 10,00

Disciplina degli interventi urbanistici/edilizi



Estratto ortofoto 2006 - SCALA 1:5 000



Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa



SCHEDA 6 - NUCLEO SABBION

scala 1:1 000

