



**REGIONE VENETO**  
**PROVINCIA DI PADOVA**  
**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

**ELABORATO**  
**12**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**Variante n. 15**

**NORME TECNICHE OPERATIVE (N.T.O.)**  
**con Repertorio Normativo**

**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

*Sindaco*  
Valter Gallo

*Assessore all'urbanistica*  
Fabio Marzaro

*Segretario Comunale*  
dott. ssa Maria Cristina Cavallari

*Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata*  
arch. Gabriele Bizzotto

*Ufficio Urbanistica*  
dott. Michele Bertolini

**CONSULENZA TECNICA "MRMPlus"**

Dott. Pian. Michele Miotello  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Adozione  
D.C.C. N. 58 DEL 31.12.2020

Approvazione  
D.C.C. N. 52 DEL 03.11.2021

OTTOBRE 2021



## INDICE

<b>TITOLO PRIMO .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente.....	7
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità.....	7
Articolo 3 - Elaborati del P.I.....	8
<b>TITOLO SECONDO .....</b>	<b>11</b>
<b>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI-DEFINIZIONI .10</b>	
<b>CAPO I: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>11</b>
Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici.....	11
4.1 Superficie territoriale (S.t.)	11
4.2 Superficie fondiaria (S.f.)	11
4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.)	11
4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)	11
4.5 Indice di piantumazione (I.p.)	11
4.6 Rapporto di copertura (R.c.)	11
4.9 Superficie permeabile (S.p.)	12
4.10 Indice di permeabilità fondiaria (I.p.f.)	12
4.11 Superficie impermeabilizzata (S.i.)	12
Articolo 5 - Definizione parametri edilizi.....	12
5.1 Superficie coperta (S.c.)	12
5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	13
5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)	13
5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.)	13
5.5 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.l.p.c.)	13
5.6 Superficie di vendita (S.v.)	13
5.7 Altezza degli edifici (H)	14
5.7.1 Altezza del fronte	14
5.8 Altezza dei piani (H.p.)	14
5.9 Altezza dei vani	14
5.10 Quota media del piano campagna	14
5.11 Volume dell'edificio (V)	15
5.12 Volume tecnico (V.te)	15
5.13 Pertinenza	15
5.14 Arredi per giardino	15
5.15 Dehors	15
5.16 Balcone	15
5.17 Ballatoio	16
Articolo 6 - Distanze.....	16
6.1 Distanza minima dalle strade	16
6.2 Distanza minima dai confini di proprietà	16
6.3 Distanza minima tra edifici	16
6.4 Distanza minima dai confini di zona	17
6.5 Distacchi e distanze particolari	17
6.6 Distanze dagli spazi pubblici	17
Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici.....	18
7.1 Fabbricato o edificio	18
7.2 Sagoma limite	18
7.3 Piano fuori terra	18
7.4 Piano seminterrato	18
7.5 Piano interrato	18
7.6 Soppalco	18
7.7 Portico/Porticato	18
7.8 Loggia/Loggiato	18
7.9 Aree a parcheggio	18



7.10	Posto auto	18
7.11	Area libera	19
7.12	Pensilina	19
7.13	Terrazza	19
7.14	Tettoia	19
7.15	Veranda	19
7.16	Edificio unifamiliare	19
CAPO II: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SU EDIFICI SOGGETTI A TUTELA.....		19
Articolo 8 - Interventi sugli edifici soggetti a tutela. ....		19
8.1	Interventi	19
8.2	Gradi di intervento	23
CAPO III: DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO. ....		25
Articolo 9 - Destinazioni d'uso.....		25
CAPO IV: DISCIPLINA DEGLI SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICIE PRIVATI.....		27
Articolo 9 bis – Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati negli interventi in diretta attuazione del PI.....		27
<b>TITOLO TERZO .....</b>		<b>29</b>
<b>AMBITI E LIMITI TERRITORIALI.....</b>		<b>29</b>
Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) .....		29
Articolo 11 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - Obbligo.....		29
Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti.....		31
Articolo 13 - Unità minime di intervento (U.M.I.) .....		32
Articolo 14 - Limiti fisici alla nuova edificazione. ....		32
<b>TITOLO QUARTO.....</b>		<b>33</b>
<b>SISTEMA DELLA RESIDENZA. ....</b>		<b>33</b>
Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali .....		33
Articolo 16 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali.....		33
Articolo 17 - Z.T.O. "A" – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2).....		34
17.1	Generalità	34
17.2	Z.T.O. A/1 – Centri storici	34
17.3	Z.T.O. A/2 – immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici	34
17.4	Categorie di intervento per gli edifici soggetti a tutela	34
17.5	Destinazioni d'uso	34
17.6	Interventi ammessi	35
17.7	Parametri edificatori.	35
Articolo 18 - Z.T.O. "B" – Residenziali urbane consolidate .....		36
18.1	Destinazioni d'uso	36
18.2	Interventi ammessi	36
18.3	Parametri edificatori.	36
Articolo 19 - Z.T.O. "C1" – Residenziale urbane di completamento.....		38
19.1	Destinazioni d'uso	38
19.2	Modi di intervento	38
19.3	Parametri edificatori.	38
Articolo 20 - Z.T.O. "C1.1" - Nuclei residenziali in ambiti agricolo .....		40
20.1	Destinazioni d'uso	41
20.2	Interventi ammessi	41
20.3	Parametri edificatori.	42
Articolo 21 - Z.T.O. "C2" - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I. ....		44
Articolo 22 - Z.T.O. "C2 PER" - Aree residenziali di trasformabilità perequata. ....		44
22.1	Destinazioni d'uso	44
22.2	Interventi ammessi	44
22.3	Parametri edificatori.	45
<b>TITOLO QUINTO.....</b>		<b>47</b>
<b>SISTEMA PRODUTTIVO/ COMMERCIALE .....</b>		<b>47</b>
Articolo 23 - Z.T.O. "D1" – Aree produttive consolidate. ....		47
23.1	Destinazioni d'uso	47



23.2	Interventi ammessi	44
23.3	Parametri edificatori.	48
Articolo 24	- Z.T.O. "D1 PER" – Aree produttive di trasformabilità perequata. ....	49
24.1	Destinazioni d'uso	49
24.2	Modi di intervento	49
24.3	Parametri edificatori.	50
Articolo 25	- Z.T.O. "D2" – Aree produttive di espansione già convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I. ....	52
Articolo 26	- Z.T.O. "D3" – Commerciale-direzionale consolidata. ....	52
26.1	Destinazioni d'uso	52
26.2	Interventi ammessi	52
26.3	Parametri edificatori.	53
Articolo 26bis	- Z.T.O. D3 PER – Commerciale – direzionale di trasformabilità urbana	
26bis.1	Destinazione d'uso	53
26bis.2	Interventi ammessi	53
26bis.3	Parametri edificatorio	53
Articolo 27	- Z.T.O. "D4" – Commerciale per raccolta rottami. ....	53
27.1	Destinazioni d'uso	53
27.2	Interventi ammessi	53
27.3	Modalità di intervento	54
27.4	Indici	54
27.5	Distanze	54
27.6	Altezze	54
Articolo 28	- Z.T.O. "R.R." - Ambiti di riqualificazione e riconversione ....	54
Articolo 29	- Z.T.O. "C.P.C." – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi ....	54
Articolo 30	- Attività produttive - commerciali in zona impropria. ....	55
30.1	Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente (primo P.I.) (approvate con del. G.R.V. n° 733 del 16.03.1999 – del. G.R.V. n° 1852 del 18.06.2004 e del. G.R.V. n° 228 del 07.02.2006) e art. 29 del P.R.G. previgente (primo P.I.)	55
30.2	Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di variante generale al P.I.	56
30.3	Attività produttive-commerciali da confermare	56
30.4	Attività esistenti da bloccare o da trasferire	56
30.5	Tutela dell'ambiente	56
30.6	Norme particolari	56
Articolo 31	- Sportello unico attività produttive. ....	57
<b>TITOLO SESTO</b> .....		<b>59</b>
<b>SISTEMA RURALE</b> .....		<b>59</b>
Articolo 32	- Z.T.O. "E" - Zone agricole .....	59
32.1	Norme per gli interventi edilizi nelle zone agricole	59
32.2	Nuova edificazione	60
32.3	Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	61
32.4	Vincoli	61
32.5	Caratteri degli interventi	62
32.6	Parametri edificatori.	64
<b>TITOLO SETTIMO</b> .....		<b>66</b>
<b>SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD</b> .....		<b>66</b>
Articolo 33	- Zone "F" destinate ad uso pubblico e di interesse generale. ....	66
33.1	Generalità	66
33.2	F1 - Aree per l'istruzione	67
33.3	F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	67
33.4	F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	68
33.5	F4 - aree per parcheggi	68
33.6	Modi di intervento	69
<b>TITOLO OTTAVO</b> .....		<b>70</b>
<b>VINCOLI TECNOLOGICI</b> .....		<b>70</b>
Articolo 34	- Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265). ....	70
34.1	Servizi cimiteriali	70



34.2 Fasce di rispetto cimiteriale	70
Articolo 35 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	70
35.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti	70
Articolo 36 - Discarica - fasce di rispetto (D. Lgs. n° 36/2003)	71
Articolo 37 - Elettrodotti – Fasce di rispetto	71
Articolo 38 - Metanodotti - fasce di rispetto	71
Articolo 39 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante.	71
Articolo 40 - Allevamenti intensivi	72
40.1 Definizioni	72
40.2 Contenuti operativi	72
Articolo 41 - Sottoservizi	74
<b>TITOLO NONO</b>	<b>75</b>
<b>SISTEMA DELLA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)</b>	<b>75</b>
Articolo 42 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)	75
Articolo 43 - Percorsi ciclo-pedonali	75
Articolo 44 - Linea ferroviaria – S.F.M.R. - fasce di rispetto	76
<b>TITOLO DECIMO</b>	<b>77</b>
<b>SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO</b>	<b>77</b>
Articolo 45 - Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori	77
45.1 Aree idonee a condizione – sottoclassi di “compatibilità geologica”	77
45.2 Aree non idonee	78
Articolo 46 - Misure di salvaguardia idraulica.	78
Articolo 47 - Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico.	81
47.1 Servitù idraulica e fasce di tutela	81
Articolo 48 - Vincoli geologici.	81
48.1 Vincolo sismico	81
48.2 Vincolo di destinazione forestale	82
Articolo 49 - Beni paesaggistici tutelati per legge.	82
49.1 Aree di notevole interesse pubblico-Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 136)	82
49.2 Corsi d'acqua – Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera c)	82
49.3 Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m - art. 27 N.T.A. del P.T.R.C.)	83
Articolo 50 - Ambiti di Paesaggio della Pianura Centuriata	83
50.1 Ambiti di buona integrità paesaggistica	83
50.2 Ambiti di compromessa integrità paesaggistica	83
50.3 Ambiti dei tracciati storico-archeologici di valore paesaggistico	84
Articolo 51 - Unità di Paesaggio della Centuria	84
51.1 Ambito interno alla Centuria	84
51.2 Ambiti della centuria lungo i Cardi e Decumani	84
Articolo 52 - Unità di Paesaggio della Pianura tra Padova e Vicenza	85
52.1 Ambito di buona integrità paesaggistica esterno all'agro-centuriato	85
Articolo 53 - Elementi di valore monumentale-testimoniale e Ville Venete.	85
53.1 Vincolo Monumentale - Beni culturali (D. Lgs. n° 42/04 – artt. 10 e 12)	85
53.2 Immobili di valore testimoniale e Ville Venete	86
Articolo 54 - Ambiti ed Elementi di Tutela	86
54.1 Centri Storici	86
54.2 Contesti Figurativi	87
54.3 Coni visuali	88
54.4 Tracciati storico-archeologici	88
54.5 Tracciati storico-archeologici latenti	88
54.6 Ambito per l'istituzione del Parco fluviale agricolo del Tergola	88
54.7 Aree a verde privato – parchi e giardini	89
54.8 Land markers: parchi-giardini storici	90
54.9 Siepi e filari alberati.	90
54.10 Alberi di particolare interesse	90
54.11 Varchi Urbani – connessioni preferenziali	90
Articolo 55 –Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	90



<b>TITOLO UNDICESIMO.....</b>	<b>92</b>
<b>PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE</b>	
<b>URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....</b>	<b>92</b>
Articolo 56 - Perequazione urbanistica.....	92
56.1 Definizione	92
56.2 Criteri e modalità di applicazione	92
Articolo 57 - Credito edilizio e registro .....	93
57.1 Definizione	93
57.2 Criteri e modalità di applicazione	93
57.3 Attuazione	93
Articolo 57bis – Opere incongrue.....	94
Articolo 58 - Compensazione urbanistica .....	94
58.1 Definizione	94
58.2 Criteri e modalità di applicazione	94
Articolo 59 - Accordi tra soggetti pubbliche e privati.	94
59.1 Definizione	94
59.2 Criteri e procedure di applicazione	94
<b>TITOLO DODICESIMO .....</b>	<b>95</b>
<b>MONITORAGGIO .....</b>	<b>95</b>
Articolo 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica .....	95
<b>TITOLO TREDICESIMO .....</b>	<b>97</b>
<b>DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>97</b>
Articolo 61 - Deroghe.....	97
Articolo 62 - Disposizioni transitorie .....	97
Articolo 63 - Entrata in vigore della variante generale al P.I.....	97
Articolo 64 – Applicazioni e direttive.....	97
Articolo 65 – Repertorio normativo.....	97



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CAMPODARSEGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

##### Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente

- 1.1** Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L. R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Camposampierese del quale la Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza dei servizi decisoria del 11 aprile 2014, con entrata in vigore dello stesso in data 4 luglio 2014, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.P. n° 225 del 9 ottobre 2012 e in Piano degli Interventi (P.I.).
- 1.2** Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

##### Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

- 2.1** Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.
- 2.2** Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
- 2.3** I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:
- residenziale;
  - produttivo, commerciale, direzionale;
  - rurale;
  - servizi;



- e) infrastrutturale;
  - f) ambientale.
- e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

**2.4** Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L. R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L. R. medesima.

### Articolo 3 - Elaborati del P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

#### **Indice elaborati e cronistoria delle varianti**

Cronistoria ed elenco elaborati

#### **Elaborati di analisi (variante n. 15 al P.I.)**

Elab. A1 – Analisi dei tessuti edilizi Z.T.O. “A1-A2-B”	sc. 1: 10.000
Elab. A2 – Analisi dei tessuti edilizi Z.T.O. “C.1”	sc. 1: 10.000
Elab. A3– Analisi dei tessuti edilizi Z.T.O. “C1.1”	sc. 1: 10.000
Elab. A4 – Analisi Z.T.O. “F”	sc. 1: 10.000
Elab. A5 – Repertorio analisi zone omogenee	

#### **Elaborati Grafici di Progetto**

Elab. 01 - tav. 1 - Foglio 01 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Nord	sc. 1: 5.000
Elab. 02 - tav. 1 - Foglio 02 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Sud	sc. 1: 5.000
Elab. 03 - tav. 2 - Foglio 01 - Zona Significativa Bosco del Vescovo	sc. 1: 2.000
Elab. 04 - tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Bronzola	sc. 1: 2.000
Elab. 05 - tav. 2 - Foglio 03 - Zona Significativa Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 06 - tav. 2 - Foglio 04 - Zona Significativa Fiumicello	sc. 1: 2.000
Elab. 07 - tav. 2 - Foglio 05 - Zona Significativa Zona Produttiva	sc. 1: 2.000
Elab. 08 - tav. 2 - Foglio 06 - Zona Significativa S. Andrea di Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 09 - tav. 2 - Foglio 07 - Zona Significativa Reschigliano	sc. 1: 2.000
Elab. 10 - tav. 3 - Foglio 01 - Valori e tutele culturali-ambientali	sc. 1:10.000

#### **Relazione – Norme – Prontuario - Registro**

Elab. 11 – Relazione Programmatica	
Elab. 12 – Norme Tecniche Operative (con repertorio normativo)	
Elab. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	
Elab. 14 – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi –RECREED (ai sensi dell'art. 4, co.8 della L.R. 14/2019)	

#### **Schedature**

Elab. 15 – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente.	
Elab. 15bis – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante generale al P.I. (L. R. 11/2004)	
Elab. 16 – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo	
Elab. 16bis – Schede normative accordi pubblico-privato art. 6 LR n° 11/2004	

#### **Quadro Conoscitivo**

Elab. 17 – Banca dati alfanumerica - quadro conoscitivo (DVD)	
---	--





Elab. 18 – Carta verifica aree a standard	sc. 1:10.000
Elab. 19 – Carta verifica superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	sc. 1:10.000
Elab. 20 – Carta verifica nuclei residenziali in ambiti di edificazione diffusa	sc. 1:10.000
Elab. 20bis – Carta di individuazione degli “spazi ineditati”	sc. 1:10.000
Elab. 21.1 nord – Carta degli ambiti delle aziende agricole ed individuazione degli allevamenti intensivi esistenti	sc. 1:5.000
Elab. 21.2 sud – Carta degli ambiti delle aziende agricole ed individuazione degli allevamenti intensivi esistenti	sc. 1:5.000
Elab. 21.3 – Relazione agronomica	

### **Valutazione Compatibilità idraulica della variante generale al P.I.**

Elab. 22 - tav. 1 - Foglio 01 – Ortofotopiano Territorio Comunale	sc. 1:10.000
Elab. 23 - tav. 2 - Foglio 01 – Carta del Rischio Idraulico – Zone di attenzione	sc. 1:10.000
Elab. 24 - tav. 3 - Foglio 01 – Inquadramento Piano degli Interventi	sc. 1:10.000
Elab. 25 - tav. 4 - Foglio 01 – Corografia Sottobacini Tributari degli Scoli Consortili	sc. 1:10.000
Elab. 26 - tav. 5 - Foglio 01 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 1 – Bosco del Vescovo	sc. 1: 5.000
Elab. 27 - tav. 6 - Foglio 01 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 2 – Capoluogo	sc. 1: 5.000
Elab. 28 - tav. 6 - Foglio 02 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 3 – Fiumicello-Bronzola	sc. 1: 5.000
Elab. 29 - tav. 6 - Foglio 03 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 4 – Reschigliano-S.Andrea	sc. 1: 5.000
Elab. 30 - tav. 6 - Foglio 04 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 5 – Zona produttiva	sc. 1: 5.000
Elab. 31 - tav. 7 - Foglio 01 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 1 – Bosco del Vescovo – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 32 - tav. 7 - Foglio 02 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 2 – Capoluogo – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 33 - tav. 7 - Foglio 03 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 3 – Fiumicello - Bronzola – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 34 - tav. 7 - Foglio 04 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 4 – Reschigliano - S. Andrea – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 35 - tav. 7 - Foglio 05 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 5 – Zona produttiva – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 36 – Schede Analisi Tematiche – A.T.O. e Sottobacini Idraulici	
Elab. 37 – Relazione Idraulica-Idrologica	

### **Valutazioni di Compatibilità idraulica delle varianti parziali al P.I.**

Elaborati di valutazione delle singole varianti parziali al P.I. (vedi documento “Cronistoria ed elenco elaborati” del P.I. vigente)

Tra gli elaborati costitutivi del P.I., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

#### **Elaborati Grafici di Progetto**

Elab. 01 - tav. 1 - Foglio 01 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Nord	sc. 1: 5.000
Elab. 02 - tav. 1 - Foglio 02 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Sud	sc. 1: 5.000
Elab. 03 - tav. 2 - Foglio 01 - Zona Significativa Bosco del Vescovo	sc. 1: 2.000
Elab. 04 - tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Bronzola	sc. 1: 2.000
Elab. 05 - tav. 2 - Foglio 03 - Zona Significativa Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 06 - tav. 2 - Foglio 04 - Zona Significativa Fiumicello	sc. 1: 2.000
Elab. 07 - tav. 2 - Foglio 05 - Zona Significativa Zona Produttiva	sc. 1: 2.000
Elab. 08 - tav. 2 - Foglio 06 - Zona Significativa S. Andrea di Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 09 - tav. 2 - Foglio 07 - Zona Significativa Reschigliano	sc. 1: 2.000
Elab. 10 - tav. 3 - Foglio 01 - Valori e tutele culturali-ambientali	sc. 1:10.000

#### **Relazione-Norme-Prontuario-Registro**

Elab. 12 – Norme Tecniche Operative	
Elab. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	



Elab. 14 – Registro Crediti Edilizi

### **Schedature**

Elab. 15 – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente.

Elab. 15bis - Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante generale al P.I. (L. R. 11/2004)

Elab. 16 – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo

Elab. 16bis – Schede normative accordi pubblico-privato art. 6 LR n° 11/2004

Valutazioni di Compatibilità idraulica

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il Repertorio normativo (R.N.) prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala di maggiore dettaglio del PI su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'applicazione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del PI.

Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, elettrodotto, paesaggistico, ecc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo; conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

Nel caso di contrasto tra Relazione e N.T.O. prevale il contenuto di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra Relazione ed elaborati grafici prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.



## TITOLO SECONDO PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

### CAPO I: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici

1. Si rinvia alle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e di cui all'allegato "B" alla D.G.R.V. n. 669/2019 (così come riportate all'art. 3 del Regolamento Edilizio).

#### Articolo 5 - Definizione parametri edilizi

1. Si rinvia alle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e di cui all'allegato "B" alla D.G.R.V. n. 669/2019 (così come riportate all'art. 3 del Regolamento Edilizio).

### Articolo 6 – Distanze

#### 6.1 Distanza minima dalle strade

È la distanza minima, misurata secondo la definizione di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018, così come riportata all'art. 3 del Regolamento Edilizio, in conformità al D. Lgs. n° 285/92 – D.P.R. n° 495/92 e s.m.i., della superficie coperta di un edificio dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali), con le seguenti limitazioni:

- nelle Z.T.O. A: m 5,00;
- nelle altre Z.T.O. B-C1-C2-D-F: D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i., fatte salve maggiori distanze indicate nelle tavole del P.I.;
- nelle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini, fatto salvo il rispetto della visibilità nelle intersezioni viarie e ciclabili, secondo il Codice della Strada;
- nel caso di prevalente allineamento precostituito di edifici a maggiore o minore distanza, il dirigente dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- nelle Z.T.O. E si applica il D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- nelle nuove edificazioni e/o sostituzioni edilizie in Z.T.O. C1.1 – nuclei residenziali in ambito agricolo: m 10,00 dei quali m 5,00 per usi pubblici (parcheggio e/o allargamento stradale), qualora ritenuto necessario dal responsabile dell'U.T.C., sulla scorta della verificata carenza di parcheggi e/o della sezione stradale.

#### 6.2 Distanza minima dai confini di proprietà

È la distanza minima, misurata secondo la definizione di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018, così come riportata all'art. 3 del Regolamento Edilizio, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà.

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00.

Altre distanze:

- con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza fino alla distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, registrato e trascritto;
- quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in



aderenza, salvo diritti precostituiti anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona.

L'aderenza a eventuali pertinenze non abitabili, a confine, può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

### 6.3 Distanza minima tra edifici

È la distanza minima, misurata, misurata secondo la definizione di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018, così come riportata all'art. 3 del Regolamento Edilizio, tra pareti finestrate, intendendosi tali anche quando le finestre e/o aperture non sono prospicienti, limitatamente alle pareti fronteggianti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore a:

- semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10,00;
- da edifici a confine: la semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza;
- tra pareti entrambe non finestrate: m 5,00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;
- qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;
- sono fatte salve eventuali diverse distanze fissate dalla normativa regionale o statale sull'efficientamento energetico, come previsto dal decreto legislativo 04/07/2014, n. 102.

#### 6.3 a Distanza minima tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e parti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti sovrapponibili, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- m 5,00 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici, qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad 1/3.

### 6.4 Distanza minima dai confini di zona

E' la distanza minima, misurata secondo la definizione di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018, così come riportata all'art. 3 del Regolamento Edilizio, della superficie coperta di un edificio dai confini di una zona territoriale omogenea che non deve essere inferiore:

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici; sono ammesse distanze inferiori previo consenso dell'Amministrazione Comunale o altro Ente pubblico proprietario;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali degli edifici;
- da zone a destinazione privata: m 5,00, nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà, nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### 6.5 Distacchi e distanze particolari

Fatti salvi gli accordi tra le parti, va rispettata la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà, misurata dal punto di massima sporgenza, per manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, di altezza massima pari a m 3,00 quali:



- a) cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc., fatta salva la normativa tecnica di settore;
- b) strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini;

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate, in conformità all'art. 79 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente articolo.

#### **6.6 Distanze dagli spazi pubblici**

E' la distanza della superficie coperta di un edificio dai limiti delle zone a servizi e dagli spazi pubblici comunque classificati, diversi da quelli di cui al punto 6.1. che non deve essere inferiore a m 5,00.



## Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici articolo - Stralciato



## CAPO II: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SU EDIFICI SOGGETTI A TUTELA

### Articolo 8 - Interventi sugli edifici soggetti a tutela

#### 8.1 Interventi

##### 8.1.1 Manutenzione ordinaria

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete devono essere finalizzati alla conservazione, al mantenimento ed al recupero dei valori storici, architettonici, ambientali e tipologici del patrimonio edilizio esistente, mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali coerenti con quelli originali.

##### 8.1.2 Manutenzione straordinaria

Per gli edifici e complessi monumentali e per le Ville Venete costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento diintonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici;
- e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- h) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

- a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante;
- b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

##### 8.1.3 Restauro e risanamento conservativo

- 8.1.3.1 Per gli edifici e complessi monumentali e per le ville Venete costituiscono interventi di "interventi di restauro e di risanamento conservativo" gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere



che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### 8.1.3.2 Rientrano in tale categoria:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo è consentito il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, a norma dell'art. 43 ultimo comma della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti.

#### 8.1.4 Ristrutturazione edilizia di tipo A

8.1.4.1 Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete relativamente ai quali gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale e ambientale.

8.1.4.2 Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte a norma dell'art. 43 ultimo comma della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
  - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
  - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
  - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
  - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dagli edifici.

#### 8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete che presentano sostanziali modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove





aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;

- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

Per i locali ad uso abitativo è consentito il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte a norma dell'art. 43 ultimo comma della legge 5 agosto 1978 n° 457.

### 8.1.6 Interventi edilizi pertinenziali

Gli interventi pertinenziali, limitatamente agli edifici rientranti nella categoria C), di cui al successivo articolo 17, punto 17.4, che comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

#### 8.1.6.1.a Manufatti non valutabili in termini di parametri edificatori

E' ammessa, limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale, la collocazione di chioschi e casette in legno realizzate con strutture leggere, prive di fondazioni stabile, facilmente removibili o spostabili, destinate esclusivamente a deposito attrezzi da giardino, legnaie, coperture per materiali combustibili, case giocattolo, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

##### a) Generalità

I chioschi e le casette in legno come sopra definiti, qualora aventi le caratteristiche indicate alle successive lettere a), b), c):

- sono soggette a comunicazione di inizio attività libera;
- non sono valutabili ai fini della densità edilizia ammessa sul lotto;

nel caso di manufatti ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico va acquisita la prescritta autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni e integrazioni, salvo il rispetto di ogni ulteriore vincolo o disposizione sovraordinati alle disposizioni comunali;

##### b) Dimensioni

Superficie non superiore a m<sup>2</sup> 8,00, altezza non superiore a m 3,00.

In caso di superamento dei suddetti parametri, i manufatti devono rispettare le disposizioni in materia di distanze e altezze prescritte dalle presenti Norme Tecniche Operative, in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza, e sono valutabili come "pertinenze", il cui volume non deve essere superiore il 20% del volume dell'edificio principale;

##### c) Distanze

Nella collocazione dei predetti manufatti devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima dai confini di proprietà: m 1,50. Distanze minori o a confine con consenso di terzi confinanti, o aderenza a edificio di terzi confinanti posto sul confine di proprietà;
- distanza minima dalle strade: m 1,50. In caso di posizionamento su area a lato di intersezioni stradali, la collocazione va effettuata all'esterno dell'area determinata dal triangolo avente due lati sul limite della sede stradale, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione di detti limiti, sia eguale al doppio della distanza stabilita, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi;
- distanza minima dagli edifici: m. 1,50 con parete dell'edificio cieca, e m 3,00 in caso di parete finestrata a servizio di locali abitabili, limitatamente alla parte fronteggiante la finestra;

##### d) Posizionamento e tipologia

I predetti manufatti, ove possibile, devono essere collocati su area retrostante all'edificio



rispetto al fronte strada o laterali all'edificio e comunque in posizione defilata alla vista. Devono risultare semplicemente appoggiati al suolo, o pavimentazione sottostante, e privi di impianti.

I manufatti ricadenti su aree pertinenti ad edifici plurifamiliari o a schiera, devono essere uniformi per tipologia, caratteristiche costruttive ed allineamenti.

La copertura deve essere realizzata a due falde e colmo parallelo al lato più lungo, in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata, tegole tipo canadese o similari.

### 8.1.7 Cambio di destinazione d'uso

8.1.7.1 Si definisce "cambio di destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari, con o senza l'ausilio di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione tra quelle definite all'art. 9 delle presenti N.T.O.

### 8.1.8 Demolizione

Possono essere interessati da demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte del P.I. o da disposizione di legge e/o regolamento.

## 8.2 Gradi di intervento

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. delle zone significative urbane in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.C.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione, senza costituire variante al P.R.C..

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

#### a) Consolidamento

s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

#### b) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere fino al ripristino ed alla sostituzione.

#### c) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente, con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture od elementi fortemente degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

#### d) Sostituzione edilizia

s'intendono gli interventi rivolti a recuperare la volumetria e le superfici lorde di pavimento esistenti previa demolizione degli edifici o di parti di essi da ricostruire.

Le quantità demolite dovranno essere conteggiate in conformità alle modalità di nuova edificazione previste per la specifica zona urbanistica.



#### Grado 1

##### Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 8.1.3.

#### Grado 2

##### Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A riguardano le unità edilizie di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e, parzialmente, dell'impianto distributivo interno. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 8.1.4.

#### Grado 3

##### Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore testimoniale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere gli elementi principali interni ed esterni con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 8.1.5.

#### Grado 4

##### Ristrutturazione globale di tipo C

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un edificio identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### Grado 5

##### Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente anche oltre l'indice di zona ammesso, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

#### Grado 6

##### Demolizione senza ricostruzione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.C..

#### Grado 7

##### Ristrutturazione urbanistica



Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico - architettonico - ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), d), f), del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.G.



## CAPO III: DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 9 - Destinazioni d'uso

- 9.1** Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area.
- 9.2** Per quanto attiene agli immobili esistenti la destinazione d'uso risulta dai titoli abilitativi.
- 9.3** La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9.bis, co. 1.bis del D.P.R. 380/2001.
- 9.4** Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse.
- 9.5** Ai fini delle presenti N.T.O. sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
- residenziale: qualsiasi edificio o unità immobiliare destinati in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, residenze sanitarie assistenziali, ecc.).
  - produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
  - turistico-ricettiva: comprende le strutture ricettive alberghiere, le strutture ricettive extralberghiere, le strutture ricettive all'aperto ed in generale tutte le strutture ricettive indicate al Capo I della L. R. n° 33/2002 e s.m.i.;
- d1) commerciale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
- commercio al dettaglio e ingrosso, vedi L.R. n° 50/2012 e in generale le attività di vendita;
  - vendita e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - pubblico spettacolo e intrattenimento;
  - agenzie (immobiliari, di intermediazione, di viaggi, di trasporto e spedizione, pubblicitarie, investigative ecc.);
  - di distribuzione carburanti, i chioschi, le edicole;
  - su spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
  - sportive o ricreative private.
- d2) direzionale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
1. mediche e di analisi e poliambulatori, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.4;
  2. professionale e di intermediazione;
  3. bancaria;
  4. amministrativo – societaria;
- rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'agriturismo, all'allevamento di animali e attività connesse dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente da proprie produzioni agricole o di allevamento così come definite dall'art. 1 del D. Lgs. 18.05.2001 n° 228 e s.m.i.;
  - di servizio:



- le discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
- le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68 e s.m.i.;
- le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i. e all'art. 50, comma 1, lett. h), della Legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 e s.m.i., definite con atto di indirizzo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3178 dell'8 ottobre 2004;
- le attività svolte nel settore terziario che perseguono finalità di pubblico interesse e, a tal fine, siano convenzionate con la Pubblica Amministrazione (cliniche e case di cura, scuole parificate, ambulatori, laboratori analisi, locali per cure fisiche, campi ed impianti sportivi, ecc.);
- agro-industriale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati all'attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto produzioni agricole o di allevamento, così come definite dal D. Lgs. 18.05.2001 n° 228, non ottenute prevalentemente dall'attività agricola del trasformatore, ma da imprenditori agricoli terzi;
- artigianato di servizio: per artigianato di servizio si intende l'uso derivante dall'attività svolta da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli;
- artigianato artistico: per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

**9.6** L'esercizio delle attività di artigianato di servizio e/o artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono comprese in tali definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

**9.7** Le destinazioni d'uso relative ad esercizi pubblici e a pubblico spettacolo (sale congressi, discoteche, cinema, teatro e simili) devono prevedere superfici a parcheggio con il numero di posti auto pari ad almeno 1/3 della capienza autorizzata.

**9.8** L'attività di vendita al dettaglio diretta dei prodotti agricoli, nonché il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, esercitati sulle superfici all'aperto e nei locali dell'azienda agricola, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita. Dette attività possono esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

**9.9** Le sedi di associazioni di promozione sociale di cui all'art. 32, comma 4, della legge 7 dicembre 2000, n° 383, e i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le Z.T.O. previste dal P.I.

**9.10** Il mutamento di destinazione d'uso di immobili ad uso abitativo, per essere adibiti ad asili nido è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività. Restano ferme le previsioni normative in materia di sicurezza, igiene, e tutela della salute, nonché le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali.



## CAPO IV: DISCIPLINA DEGLI SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

### Articolo 9 bis – Dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati negli interventi in diretta attuazione del PI

#### 9 bis 1 Generalità

Fatte salve le disposizioni dettate dalla legge regionale 28 dicembre 2012, n° 50, e le diverse prescrizioni più restrittive dettate dai successivi articoli o da particolari disposizioni normative, la dotazione degli spazi a parcheggio pubblici e privati, sono disciplinati dal seguente articolo.

La superficie effettiva di sosta non deve essere inferiore al 50% della superficie dell'area a parcheggio. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavare gli spazi per parcheggi nell'ambito dell'edificio e/o nelle aree scoperte del lotto di pertinenza, gli stessi spazi possono essere ricavati anche nelle aree esterne, funzionalmente collegate al lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario.

La pavimentazione dei parcheggi deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscano la permeabilità delle superfici.

#### 9 bis 2 Parcheggi pubblici o di uso pubblico

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di cui al presente articolo è richiesta negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, modifica delle destinazioni d'uso anche senza opere, nei seguenti casi:

- insediamento di destinazioni d'uso non originariamente considerate nel dimensionamento urbanistico dei piani urbanistici attuativi o negli interventi diretti convenzionati;
- insediamento di destinazioni d'uso, nelle zone con intervento in diretta attuazione del PI, diverse dalla destinazione urbanistica principale di zona.

La quantificazione delle dotazioni sopra richieste va eseguita per differenza tra le quantità minime prescritte per la destinazione di progetto e quella considerata nel dimensionamento dal PUA o dal PI.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è così determinata:

- destinazione residenziale: m<sup>2</sup> 5 ogni abitante teorico;
- destinazioni commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda (SL).
- destinazioni artigianale e industriale: m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> superficie fondiaria;
- per la destinazione produttiva di attività in zona impropria: m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> superficie fondiaria, salvo diversa maggiore quantità specificatamente indicata nelle schede normative di cui al successivo art. 30.

Salvo diverse specifiche indicazioni sui titoli edilizi o sugli atti convenzionali comunque denominati, i parcheggi di cui al presente punto 9bis, sono da intendersi ad uso pubblico a tempo indeterminato.

Per comprovate necessità di sicurezza pubblica e privata, i parcheggi di uso pubblico possono essere soggetti a limitazioni d'uso al di fuori degli orari di apertura degli esercizi o delle attività a cui afferiscono. Tali limitazioni devono essere indicate nei titoli abilitativi o negli atti convenzionali comunque denominati.

Le aree a parcheggio da vincolarsi ad uso pubblico o da cedersi al Comune non riducono la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Le destinazioni d'uso relative ad esercizi pubblici e a pubblico spettacolo (sale congressi, discoteche, cinema, teatro e simili) devono prevedere superfici a parcheggio con il numero di posti auto pari ad almeno 1/3 della capienza autorizzata.



Qualora la dotazione di parcheggi non sia reperibile, è consentita la loro monetizzazione secondo i criteri e i valori unitari fissati con provvedimento del Comune.

La monetizzazione degli spazi per parcheggi di cui al comma precedente può trovare applicazione solo nei casi di assoluta irreperibilità di tali aree.

Salvo particolari situazioni locali le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico vanno dotate di alberature atte a garantire un adeguato ombreggiamento.

È comunque fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione.

Si rinvia comunque a quanto disposto dall'art. III.II.4 del Regolamento Edilizio.

### **9 bis 3 Parcheggi privati**

Per le destinazioni residenziale, commerciale e direzionale: nel caso di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, modifica delle destinazioni d'uso anche senza opere, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume dell'edificio. Sono fatte salve le disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio comunale sulla dotazione di locali per autorimessa all'interno del fabbricato relativamente alla destinazione residenziale.

Le dotazioni di parcheggi privati per le destinazioni produttive sono disciplinate negli artt. 23 e 24.

La monetizzazione dei parcheggi privati prescritti dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni non è ammessa.

Si rinvia comunque a quanto disposto dall'art. III.II.4 del Regolamento Edilizio.





## TITOLO TERZO AMBITI E LIMITI TERRITORIALI

### Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Il P.I. conferma i cinque Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) individuati dal P.A.T. e precisamente:

A.T.O. n° 1 – Bosco del Vescovo

A.T.O. n° 2 – Capoluogo

A.T.O. n° 3 – Fiumicello - Bronzola

A.T.O. n° 4 – Reschigliano – S. Andrea

A.T.O. n° 5 – Zona produttiva

### Articolo 11 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - Obbligo

**11.1** Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali le trasformazioni urbanistiche e l'edificazione devono essere precedute dall'approvazione di un P.U.A.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 56.

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

L'eventuale organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.

Tutti i P.U.A. convenzionati e reiterati alla data di adozione della presente variante e dell'approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale (adeguato a quello tipo regionale – RET – ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 668/2018) mantengono inalterato il calcolo della volumetria ai fini dell'indice edificatorio previsto, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico previgente alla presente variante al P.I..

**11.2** Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, complessivo dell'intero ambito soggetto a P.U.A., non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

**11.3** Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi,



parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

Le previsioni del progetto unitario complessivo non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.

- 11.4** Il P.I., sulla scorta delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione di apposito bando ad evidenza pubblica, ha selezionato quelle ritenute accoglibili in quanto coerenti con le scelte strategiche del P.A.T..

Nei casi di disponibilità di interventi parziali rispetto alle scelte strategiche del P.A.T., il P.I., pur limitando l'individuazione della Z.T.O. perequata alle sole aree relative alle proposte selezionate, prescrive obbligatoriamente un "Piano Guida", relativamente all'intero ambito omogeneo perimetrato, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T., allo scopo di garantire che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti si relazioni ed integri organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali.

Le previsioni strategiche del Piano Guida, non ricomprese nella Z.T.O. perequata del presente P.I., sono indicative, non vincolanti e non modificative della previgente destinazione urbanistica dell'area.

Il Piano Guida dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, anteriormente o contestualmente all'approvazione del P.U.A. perequato.

25

- 11.5** I P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..

- 11.6** Il P.U.A. definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L. R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- c) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) del Piano di Recupero (P.R.);
- f) del Piano Ambientale (P.A.);
- g) del Programma Integrato.

- 11.7** In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;



- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;
- l'ortofoto più recente disponibile ed eventuali viste aeree;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme particolari di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione urbanistica (render).

Prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle stesse ed i nulla-osta degli enti erogatori dei servizi.

- 11.8** Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L. R. 11/04 e s.m.i.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a),b),c) e d), dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- 11.9** I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standards primari non inferiore a quanto previsto al successivo art. 33.1.3, salvo diverse indicazioni del P.I. in particolare per gli interventi in regime di perequazione.

Nel caso di P.U.A. comprendenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la dotazione di aree a standards va ricavata limitatamente agli incrementi volumetrici o ai cambi destinazione d'uso salvo diversa specifica indicazione del P.I.

## Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti

- 12.1** Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., sono integralmente confermate dal P.I.  
Per tali aree non si applica il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

- 12.2** Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi



di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A..

### **Articolo 13 - Unità minime di intervento (U.M.I.)**

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I. i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:100 per gli interventi edilizi.

La progettazione planivolumetrica (sc. 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.I., le infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta, convenzionata o mediante atto d'obbligo dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche.

La progettazione degli interventi all'interno delle U.M.I. dovrà comprendere gli elaborati necessari individuati tra quelli elencati dall'art. 11.6.

Il progetto dell'U.M.I. è approvato dalla Giunta Comunale.

### **Articolo 14 - Limiti fisici alla nuova edificazione**

Le tavole di progetto del P.I. individuano, all'interno dei limiti previsti dal P.A.T., i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, ecc., all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato e non ai limiti di zona.

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché nelle restanti Zone Territoriali Omogenee di completamento, è sempre ammessa all'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione, la collocazione delle aree a standard costituite da spazi verdi, nonché la realizzazione di opere pertinenziali agli edifici (serre, gazebi, giochi, piscine, etc).



## TITOLO QUARTO SISTEMA DELLA RESIDENZA

### Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali

- 15.1 Z.T.O. "A" – Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2)
- 15.2 Z.T.O. "B" – Aree residenziali urbane consolidate
- 15.3 Z.T.O. "C1" – Aree residenziali urbane di Completamento
- 15.4 Z.T.O. "C1.1" – Nuclei residenziali in ambito agricolo
- 15.5 Z.T.O. "C2" – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.
- 15.6 Z.T.O. "C2PER" – Aree residenziali di trasformabilità perequata

### Articolo 16 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali

1. Nelle zone residenziali, oltre alla destinazione residenziale e salvo diverse disposizioni date per le singole Zone Territoriali Omogenee, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) esercizi commerciali di vicinato e medie strutture con superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 1.500, nel rispetto della L.R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013;
  - b) studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
  - c) locali destinati ad attività artigianali di servizio e artistiche;
  - d) magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati, della superficie netta massima, complessiva su due piani di m<sup>2</sup> 400 calpestabili;
  - e) autorimesse pubbliche o private;
  - f) ristoranti, trattorie, bar, caffè, ecc.;
  - g) banche;
  - h) cinema, teatri ed altri luoghi di svago, scuole di ballo, ludoteche, ecc.;
  - i) parcheggi;
  - j) attrezzature sportive ad esclusivo uso privato;
  - k) attrezzature pubbliche e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici ecc.;
  - l) attrezzature pubbliche o di interesse generale;
  - m) alberghi, pensioni.
1. Il volume della destinazione d'uso residenziale deve essere almeno il 50%:
  - del totale del volume complessivo dell'area omogenea (destinazione principale) in caso di aree soggette a strumento urbanistico attuativo;
  - del singolo edificio negli interventi diretti. E' ammesso l'asservimento urbanistico, mediante scrittura pubblica, con trasferimento della quota di destinazione d'uso non residenziale tra lotti all'interno della medesima Z.T.O.
1. Sono escluse nelle zone residenziali:
  - attività industriali e artigianali moleste;
  - depositi all'aperto;



- stalle, scuderie, allevamenti;
- nuove discoteche, sale da ballo, sale giochi, night, lap dance;
- tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona, anche per quanto prescritto dai Regolamenti Comunali di Igiene e Polizia Urbana.

## **Articolo 17 - Z.T.O. "A" – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)**

### **17.1 Generalità**

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici, fatte salve, in ogni caso, le norme del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

Il P.I. individua le seguenti sottozone:

Z.T.O. A/1 – Centri storici

Z.T.O. A/2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici.

### **17.2 Z.T.O. A/1 – Centri storici**

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.

Coerentemente con la tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" il P.I. riporta la perimetrazione dei Centri storici del Capoluogo e di S. Andrea, individuati ai sensi della L. R. 80/80.

### **17.3 Z.T.O. A/2 – immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici**

Gli ambiti degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici sono delimitati con apposita grafia nelle tavole del P.I.

### **17.4 Categorie di intervento per gli edifici soggetti a tutela**

A sensi del comma 3 dell'art. 40 della L. R. 11/04, l'art. 23.1 delle N.T. del P.A.T. ha determinato le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

A) Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e loro pertinenze scoperte sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 42/04;

B) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;

C) Immobili di valore testimoniale non ricompresi tra quelli di cui alle precedenti lettere A) e B) (testimoniale - archeologico - industriale).

Il P.I. ha individuato ai sensi del presente articolo le categorie di appartenenza al fine di stabilire i tipi di intervento consentiti.

### **17.5 Destinazioni d'uso**

L'uso dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali, artigianato artistico e di servizio e comunque compatibili con la struttura insediativa presente, fermo restando che per i beni appartenenti alle categorie A) e B) devono essere privilegiate destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle



peculiarità storico-architettoniche e ambientali quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza e comunque compatibili con il bene.

Il rilascio o la presentazione di titoli edilizi per interventi edilizi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.

Nelle Z.T.O. A non sono ammesse destinazioni d'uso con interventi che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali dei centri storici.

Più precisamente non sono consentiti:

- a) attività produttive del settore secondario;
- b) supermercati, ipermercati e comunque attività commerciali con superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 1.500 qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile;
- c) utilizzazioni in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei Centri storici.

## 17.6 Interventi ammessi

Premesso che il rilascio o la presentazione di titoli edilizi per interventi edilizi sugli immobili soggetti alla tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni Architettonici e del Paesaggio, sono ammessi per gli edifici sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 i seguenti interventi:

### 17.6.1 Interventi in diretta attuazione del P.I. su edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

- a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) con intervento diretto secondo le prescrizioni conseguenti ai gradi di intervento di cui all'art. 8.2 e le quantità volumetriche previste dal repertorio normativo.

### 17.6.2 Interventi ammessi con piano urbanistico attuativo

Con intervento urbanistico attuativo (P.P. – P. di R.) per interventi diversi dei tipi a) e b) di cui al precedente punto 17.6.1, sono ammessi i seguenti interventi: Per tutti gli edifici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 e non individuati con specifica scheda sono ammessi tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione.

## 17.7 Parametri edificatori

### 17.7.1 Volumetrie edificabili

Quelle previste dal repertorio normativo.

### 17.7.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6.

### 17.7.3 Altezze

Per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, ove ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

### 17.7.4 Parcheggi privati

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall'art. 9 bis.



## Articolo 18 - Z.T.O. "B" – Residenziali urbane consolidate

### 18.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate nel precedente art. 16.

### 18.2 Interventi ammessi

#### 18.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

- a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione e ricostruzione;

E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio come indicato all'art. 9.bis; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela;

- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero, la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di P.U.A. perequato, richiesto quando il volume da recuperare supera i  $1500 \text{ m}^3$  dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, rispetto alla formazione di un PUA, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR n° 380/2001 che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, come previsto all'art. 12 comma 2 del DPR n° 380/2001.

#### 18.2.2 Nuova edificazione

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

### 18.3 Parametri edificatori

#### 18.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

In alternativa all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiario, indicato nel Repertorio Normativo, è consentito, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di  $\text{m}^3 800$  per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di  $\text{m}^3 150$  per unità abitativa.

Tale ampliamento potrà essere utilizzato per nuove unità abitative e può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con l'edificio principale esistente sul lotto.

È ammesso, negli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente.





A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,60 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,40.

È ammesso un aumento di superficie e di volume, comprensivi dell'esistente, stabiliti pari a m<sup>2</sup> 251 di superficie utile di calpestio, m<sup>3</sup> 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per le attività artigianali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

È ammesso un aumento di superficie lorda (SL) del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m<sup>2</sup> 1.500 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale n° 1 del 25.06.2013.

### 18.3.2 Nuova edificazione

Secondo i parametri edificatori indicati nel repertorio normativo.

In tutte le zone omogenee cosiddette "sature", indicate nel Repertorio Normativo, ovvero in tutte le Z.T.O. in cui l'indice di edificabilità esistente è superiore a quello di progetto, sono sempre ammessi, in alternativa a quanto previsto al primo punto del precedente comma 18.3.1, gli ampliamenti ai sensi della L.R. 14/2019 e l'ampliamento "una tantum" (150 m<sup>3</sup>) per adeguamenti igienico sanitari.

È inoltre consentita la realizzazione di un posto auto coperto staccato dall'edificio.

Negli spazi inedificati, aventi le caratteristiche di lotto inedificato, sono ammessi interventi di nuova costruzione secondo l'indice di edificabilità fondiaria esistente.

È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) per una quota massima aggiuntiva pari ad un indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,20 mc/mq e secondo i parametri ed i coefficienti di atterraggio di cui ai "sussidi operativi" allegati al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, per interventi di ampliamento e/o nuova costruzione.

L'utilizzo di bonus volumetrici derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2019 e di Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) derogano alle previsioni urbanistiche della zona territoriale omogenea.

18.3.3 Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

### 18.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

### 18.3.5 Altezze

m 8,00, fatte salve altezze superiori previste nel repertorio normativo:

- m 11,00 nel caso di lotti in fregio alla viabilità principale, con obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nella misura di un posto auto per ogni alloggio;
- altezze diverse, superiori a m 8,00 possono inoltre essere definite in sede di P.U.A., favorendo interventi di rigenerazione urbana compatibili con il contesto limitrofo.

### 18.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 18.3.7 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

### 18.3.8 Permeabilità fondiaria

L'indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:

- non deve essere superiore al 70%;



- non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.  
La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.

#### 18.3.9 Parcheggi privati

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall'art. 9 bis.

Per gli insediamenti commerciali la ulteriore dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012 e dal Regolamento Regionale n° 1 del 25.06.2013.

### Articolo 19 - Z.T.O. "C1" – Residenziali urbane di completamento

#### 19.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, le destinazioni d'uso previste come indicate nel precedente art. 16.

#### 19.2 Interventi ammessi

##### 19.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

- a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione e ricostruzione;

E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio come indicato all'art. 9 bis; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela;

- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero, la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di P.U.A. perequato, richiesto quando il volume da recuperare supera i  $1500 \text{ m}^3$  dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, rispetto alla formazione di un PUA, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR n° 380/2001 che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, come previsto all'art. 12 comma 2 del DPR n° 380/2001.

##### 19.2.2 Nuova edificazione

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto.

#### 19.3 Parametri edificatori

##### 19.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.



In alternativa all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiario, indicato nel Repertorio Normativo, è consentito, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di m<sup>3</sup> 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa.

Tale ampliamento potrà essere utilizzato per nuove unità abitative e può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con l'edificio principale esistente sul lotto.

È ammesso, negli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,60 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,40.

È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente pari a m<sup>2</sup> 251 di superficie utile di calpestio, m<sup>3</sup> 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per le attività artigianali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

È ammesso un aumento di superficie lorda (SL) del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m<sup>2</sup> 1.500 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 50/2012.

#### 19.3.2 Nuova edificazione

Secondo i parametri edificatori indicati nel repertorio normativo.

In tutte le zone omogenee cosiddette "sature", indicate nel Repertorio Normativo, ovvero in tutte le Z.T.O. in cui l'indice di edificabilità esistente è superiore a quello di progetto, sono sempre ammessi, in alternativa a quanto previsto al primo punto del precedente comma 18.3.1, gli ampliamenti ai sensi della L.R. 14/2019 e l'ampliamento "una tantum" (150 m<sup>3</sup>) per adeguamenti igienico sanitari.

È inoltre consentita la realizzazione di un posto auto coperto staccato dall'edificio.

Negli spazi inedificati, aventi le caratteristiche di lotto inedificato, sono ammessi interventi di nuova costruzione secondo l'indice di edificabilità fondiaria esistente.

È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) per una quota massima aggiuntiva pari ad un indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,20 mc/mq e secondo i parametri ed i coefficienti di atterraggio di cui ai "sussidi operativi" allegati al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, per interventi di ampliamento e/o nuova costruzione.

L'utilizzo di bonus volumetrici derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2019 e di Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) derogano alle previsioni urbanistiche della zona territoriale omogenea.

19.3.3 Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

#### 19.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 19.3.5 Altezze

m 8,00, fatte salve altezze superiori previste nel repertorio normativo e nei seguenti casi:

- m 11,00 nel caso di lotti in fregio alla viabilità principale, con obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nella misura di un posto auto per ogni alloggio;



- altezze diverse, superiori a m 8,00 possono inoltre essere definite in sede di P.U.A., favorendo interventi di rigenerazione urbana compatibili con il contesto limitrofo.

#### 19.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 19.3.7 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

#### 19.3.8 Permeabilità fondiaria

L'indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:

- non deve essere superiore al 70%;
- non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.

La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.

#### 19.3.9 Parcheggi privati

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall'art. 9 bis.

Per gli insediamenti commerciali la ulteriore dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012 e dal Regolamento Regionale n° 1 del 25.06.2013.



## Articolo 20 - Z.T.O. "C1.1" - Nuclei residenziali in ambiti agricolo

Zone comprendenti aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto periurbano caratterizzato da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il permesso di costruire è subordinato alla verifica della carenza delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste che saranno realizzate e asservite all'uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, potenziare le opere di urbanizzazione primaria e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona.

**Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:** ogni intervento nelle zone così classificate dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- a) **tipologia edilizia:** edifici di tipo isolato o a schiera con forma prevalentemente parallelepipedica;
- b) **aggregazioni:** è consentita l'aggregazione di due o tre edifici purché posti secondo allineamenti eventualmente presenti e conformemente alle preesistenze storiche della zona in cui si realizza l'intervento;
- c) **pianta dell'edificio:** di forma preferibilmente rettangolare sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- d) **coperture:** preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale dell'edificio e con pendenze di tipo tradizionale (pendenze comprese tra il 30 e il 40%, salve maggiori pendenze nel caso di ampliamenti di edifici esistenti aventi pendenze di falda superiori) sia per gli edifici residenziali che per quelli ad altro uso (garage, magazzini ecc.). E' consentito il ricavo di abbaini e lucernai;
- e) **mantellata di copertura:** qualora venga prevista la posa in opera di pannelli solari, questi devono essere posti nelle aree libere circostanti l'edificio principale o, in alternativa, quale copertura dei locali accessori. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di queste soluzioni, i pannelli solari potranno essere posti sulla copertura ed in tal caso essi dovranno preferibilmente far parte integrante con la stessa ed in ogni caso dovranno rientrare nella linea di falda;
- f) **cornici di gronda:** dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario, dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. In tal caso la sagoma dei cornicioni potrà essere ricavata a mezzo di mattoni con sporgenza graduale o a mezzo di altre modanature tipiche o a mezzo di elementi sagomati e ricavati in pietra naturale. La sporgenza massima potrà essere di cm 60.  
Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura da realizzarsi in andamento di falda e con sporgenza massima di cm 40. Tale cornice potrà essere realizzata eventualmente anche con mattoni a vista, tavole o altri materiali tipici;
- g) **grondaie:** dovranno avere sezioni contenute ed essere obbligatoriamente a vista; dovranno essere realizzate in lamiera verniciata o rame, con divieto di impiego di materiali plastici. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli degli edifici;
- h) **porticati:** è consentita la realizzazione di porticati all'interno del corpo di fabbrica principale preferibilmente con prolungamento della falda di copertura;
- i) **aggetti:** sono consentiti gli aggetti quali poggiosi preferibilmente in loggia, terrazze, pensiline;
- l) **forature:** devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali. Si dovranno rispettare i seguenti tipi:
  - 1) portici realizzati con arco a tutto sesto o a sesto ribassato o architravi;



- 2) ingressi rettangolari-architravati o ad arco;
- 3) finestre (ed i rimanenti fori) rettangolari o quadrate: sono consentiti anche fori circolari o ovali purché ricavati sui timpani delle fronti o in corrispondenza dei fori inferiori;
- m) **serramenti**: dovranno essere preferibilmente in legno, compresi gli scuri. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti. Serramenti metallici potranno essere concessi esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale;
- n) **intonaci**: dovranno essere di tipo tradizionale. Sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni “a vista” dovranno essere realizzati in mattoni tradizionali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, al beige ed al rosato, con risalto di tono più scuro per gli scuri (verde, marrone ecc.);
- o) **quota campagna**: in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. La quota del piano di calpestio va riferita al seguente art. 46 lett. i). È vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all’edificio;
- p) nei lotti edificati e nelle costruzioni è sempre ammessa la realizzazione in sottosuolo, anche all’esterno del sedime dell’edificio, di locali per ricovero di automezzi, cantine o simili;
- q) nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, le caratteristiche degli ampliamenti possono essere in coerenza con quelle degli edifici stessi.

## 20.1 Destinazioni d’uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
  - commercio di vicinato;
  - uffici pubblici e privati;
  - laboratori di artigianato artistico e di servizio;
  - attività direzionali;
  - bar – ristoranti;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.
- Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

## 20.2 Interventi ammessi

### 20.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

- a) sono sempre ammessi, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione e ricostruzione;

E’ sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d’uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo con le limitazioni di cui alla lettera d), purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio come indicato all’art. 9 bis.; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l’indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela;

- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, per loro destinazione d’uso in atto o per la loro consistenza indicata all’art. 20.1, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l’adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E’ inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, la demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle destinazioni d’uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a mezzo di



P.U.A. perequato, richiesto quando il volume da recuperare supera i 1500 m<sup>3</sup> dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, rispetto alla formazione di un PUA, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR n° 380/2001 che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, come previsto all'art. 12 comma 2 del DPR n° 380/2001.

- c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti con grado di intervento di cui all'art. 8.2;
- d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;
  - modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili.

#### 20.2.2 Nuova edificazione

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto.

### 20.3 Parametri edificatori

#### 20.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

È sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m<sup>3</sup> 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento potrà essere utilizzato per nuove unità abitative e può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.

Sono escluse dalla possibilità di ampliamento di cui al primo comma, le unità abitative esistenti che hanno beneficiato o sono state generate sulla scorta dell'analoga normativa del previgente P.R.G. (variante generale approvata con D.G.R.V. n° 733 del 16/03/1999 e successive varianti).

Nel caso di impossibilità di realizzare l'intervento di ampliamento dell'edificio, il volume ammesso in ampliamento può essere realizzato utilizzando l'eventuale corpo di fabbrica a diversa destinazione contiguo o adiacente, oppure trasferito in ampliamento all'edificio accessorio ricadente sullo stesso lotto.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con l'edificio principale esistente sul lotto.

È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente **pari a** m<sup>2</sup> 251 di superficie utile di calpestio, m<sup>3</sup> 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per le attività artigianali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

È ammesso un aumento di superficie lorda (SL) del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m<sup>2</sup> 250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la data di adozione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 50/2012.

È ammesso negli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. il recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,60 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,40.

Nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti è sempre ammesso l'aumento del numero di unità con il limite massimo di n° 6 unità complessive per singolo edificio di m<sup>3</sup> 1.000 oppure, diviso in due singoli edifici.

#### 20.3.2 Nuova edificazione

- m<sup>3</sup> 625 per un nuovo lotto ineditato con il limite massimo di n° 3 unità abitative complessive per singolo edificio, la cui attuazione, limitatamente ai lotti identificati dopo



l'entrata in vigore delle disposizioni del comma 4, lettera d-ter) dell'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, è subordinata a contributo straordinario;

- m<sup>3</sup> 750 per lotto ineditato, con il limite massimo di n° 3 unità abitative complessive per singolo edificio, relativamente ai lotti già individuati nel previgente P.R.G. e confermati negli elaborati grafici del P.I. in scala 1:2.000. In detti lotti il volume ammesso può essere sviluppato in due distinti edifici.
- Ai fini calcolo del volume, così come definito all'art. 3 del Regolamento Edilizio, non sono da considerare gli spazi accessori ed i volumi tecnici per una quota pari al 20% del volume di progetto.
- È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) per una quota massima aggiuntiva pari ad un indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,20 mc/mq e secondo i parametri ed i coefficienti di atterraggio di cui ai "sussidi operativi" allegati al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, per interventi di ampliamento e/o nuova costruzione.
- L'utilizzo di bonus volumetrici derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2019 e di Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) derogano alle previsioni urbanistiche della zona territoriale omogenea.

20.3.3 Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

#### 20.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 20.3.5 Altezze

Quelle previste nel repertorio normativo, fatte salve altezze superiori definite in sede di P.U.A., favorendo interventi di rigenerazione urbana compatibili con il contesto limitrofo.

39

#### 20.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 20.3.7 Permeabilità fondiaria

L'indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:

- non deve essere superiore al 70%;
  - non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.
- La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.

#### 20.3.8 Parcheggi privati

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall'art. 9 bis.

Per gli insediamenti commerciali la ulteriore dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale n° 1 del 25.06.2013.





## **Articolo 21 - Z.T.O. “C2” - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I.**

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione già convenzionate.

Il P.I. conferma integralmente per tali zone le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

Tutti i P.U.A. convenzionati e reiterati alla data di adozione della presente variante e dell’approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale (adeguato a quello tipo regionale – RET – ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 668/2018) mantengono inalterato il calcolo della volumetria ai fini dell’indice edificatorio previsto, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico previgente alla presente variante al P.I..

Per tutte le zone C2 che abbiano assolto agli obblighi sottoscritti nelle rispettive convenzioni, nelle more della loro trasformazione urbanistica in Z.T.O. C.1, è ammesso, per gli edifici legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, il recupero dei sottotetti ai sensi della normativa regionale vigente, così come previsto per le aree di cui all’art.19.

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall’art. 9 bis.

## **Articolo 22 - Z.T.O. “C2 PER” - Aree residenziali di trasformabilità perequata**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate soggette a P.U.A., da redigere secondo le indicazioni di cui all’art. 11.

### **22.1 Destinazioni d’uso**

Sono ammesse tutte le destinazioni d’uso previste per le zone residenziali come indicate al precedente art. 16.

### **22.2 Interventi ammessi**

#### **22.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione;

E’ sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d’uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio come indicato all’art. 9 bis; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l’indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.

#### **22.2.2 Nuova edificazione**

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all’art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell’Amministrazione Comunale, la “Convenienza



pubblica”, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all’incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad “arcipelago”, da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all’art. 32 della L. R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificato al 40% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione in sede di accordo pubblico-privato].

L’Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell’ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

## 22.3 Parametri edificatori

### 22.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal Repertorio Normativo.

### 22.3.2 Distanze

Quelle previste dall’art. 6 delle presenti N.T.O..

Sono ammessi distacchi diversi da definirsi in sede di previsione planivolumetrica del P.U.A., ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.

### 22.3.3 Altezze

Quelle previste dal repertorio normativo.

### 22.3.4 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 22.3.5 Caratteri degli interventi e tipologie edilizie

Quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

### 22.3.6 Indici ecologici

a) L’indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:

- non deve essere superiore al 70%;
- non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.

La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.



- b) Alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;  
Arbusti: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

#### 22.3.7 Parcheggi privati

Per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale la dotazione di parcheggi privati è regolata dall'art. 9 bis.



## TITOLO QUINTO SISTEMA PRODUTTIVO / COMMERCIALE

### Articolo 23 - Z.T.O. "D1" – Aree produttive consolidate

Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

#### 23.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse:

- a) attività artigianali e industriali;
- b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) attrezzature di servizio agli edifici produttivi;
- d) attività commerciali all'ingrosso;
- e) impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- f) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività produttiva o di commercio all'ingrosso che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo. Il titolo edilizio per detti alloggi è subordinato all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività, mediante scrittura pubblica;
- g) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- h) attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;
- i) gli insediamenti industriali insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. e D.M. 05.07.1994 sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;
- l) attività commerciali/ricettive/direzionali previa integrazione delle aree a standard di cui all'art. 9 bis delle presenti Norme Tecniche Operative da ricavarsi all'interno del lotto edificabile, fino alla concorrenza del 30% della potenzialità edificatoria del lotto, nel rispetto della L.R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013. Il limite del 30% può essere superato con asservimento urbanistico, mediante scrittura pubblica, con trasferimento della quota di destinazione d'uso tra lotti all'interno della medesima Z.T.O. o Z.T.O. D1 contigua anche con interposta viabilità o aree per servizi;
- m) alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- n) sale da ballo, sale giochi, night, lap dance.

#### 23.2 Interventi ammessi

##### 23.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

- a) Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;



- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione;
- adeguamento a norme di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio al successivo art. 9 bis; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.

- b) per gli edifici a destinazione residenziale non connessi ad una attività produttiva o commerciale e quindi non compatibili con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) d) del D.P.R. n° 380/2001. Nelle Z.T.O. D1 sono ammessi gli interventi di cui all'art.10 comma 1, lett. c del sopracitato D.P.R.. Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

#### 23.2.2 Nuova edificazione

Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

### 23.3 Parametri edificatori

#### 23.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

#### 23.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 23.3.3 Altezze

- a) m 12,00, salvo eventuali maggiori altezze necessarie per comprovate esigenze tecniche;
- b) l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori, per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore

#### 23.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte, o strutture di cui all'art. III.VI.10 del Regolamento Edilizio, a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20 o secondo quanto stabilito dal sopracitato articolo del R.E.C., in deroga al computo della superficie coperta, purché in ogni caso la proiezione orizzontale della copertura della tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dagli edifici.

#### 23.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

L'area scoperta dei lotti, ove non destinata a deposito e movimentazione di merci, deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e manovra degli autoveicoli. Ogni lotto destinato ad attività produttiva deve essere dotato di spazi per verde in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 10 (dieci) di superficie lorda (SL).

##### 23.3.5.1 Parcheggi privati

In casi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere previsti spazi privati per parcheggio e manovra di autoveicoli in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 5 (cinque) di superficie lorda (SL).



### 23.3.6 Indici ecologici

L'indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:

- non deve essere superiore al 80%;
  - non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.
- La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.

## Articolo 24 - Z.T.O. "D1 PER" – Aree produttive di trasformabilità perequata

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttive-commerciali-direzionali di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A.

### 24.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse:

- a) attività artigianali e industriali;
- b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) attrezzature di servizio agli edifici produttivi;
- d) attività commerciali all'ingrosso;
- e) impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- f) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività produttiva o di commercio all'ingrosso che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo. Il rilascio del titolo edilizio per detti alloggi è subordinato all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività, mediante scrittura pubblica;
- g) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- h) attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;
- i) gli insediamenti industriali insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. e D.M. 05.07.1994 sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;
- l) attività commerciali/ricettive/direzionali previa integrazione delle aree a standard di cui all'art. 9 bis delle presenti Norme Tecniche Operative da ricavarsi all'interno del lotto edificabile, fino alla concorrenza del 30% della potenzialità edificatoria del lotto, nel rispetto della L.R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013. Il limite del 30% può essere superato con asservimento urbanistico, mediante scrittura pubblica, con trasferimento della quota di destinazione d'uso tra lotti all'interno della medesima Z.T.O. o Z.T.O. D1 contigua anche con interposta viabilità o aree per servizi;
- m) alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.
- n) sale da ballo, sale giochi, night, lap dance.

### 24.2 Interventi ammessi

#### 24.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;



- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- adeguamento a norme di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

È sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio all'art. 9 bis;

Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi ad una attività produttiva o commerciale e quindi non compatibili con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) d) del D.P.R. n° 380/2001. Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

#### 24.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L. R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificato al 40% del plusvalore, salvo diversa motivazione data in sede di accordo pubblico-privato].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

#### 24.3 Parametri edificatori

##### 24.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.



#### 24.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 24.3.3 Altezze

- a) m 12,00, fatte salve eventuali maggiori altezze conseguenti a comprovate esigenze tecniche ed altezze superiori definite in sede di P.U.A., compatibili con il contesto limitrofo;
- b) l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore.

#### 24.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga al computo della superficie coperta, purché in ogni caso la proiezione orizzontale della copertura della tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dagli edifici.

#### 24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard di cui all'art. 33 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale /direzionale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., l'incremento delle aree a standard dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

##### 24.3.5.1 Parcheggi privati

La dotazione di aree a parcheggio privato e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 1,00 ogni m<sup>2</sup> 5,00 di superficie lorda di pavimento

##### 24.3.5.2 Dotazioni aggiuntive per destinazioni d'uso non previste nel PUA

Nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale /direzionale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., l'incremento delle aree a standard dovrà essere ricavato anche all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

#### 24.3.6 Indici ecologici

- a) L'indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni:
  - non deve essere superiore al 80%;
  - non incide sulle aree impermeabilizzate esistenti, purché legittimamente autorizzate.La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.
- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale  
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale





## **Articolo 25 - Z.T.O. "D2" – Aree produttive di espansione già convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I.**

Aree con prevalente destinazione produttiva di espansione già convenzionata.

Il P.I. conferma integralmente per tali aree le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

## **Articolo 26 - Z.T.O. "D3" – Commerciale-direzionale consolidata**

Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività commerciale-direzionale, totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, nel rispetto della L. R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013.

### **26.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse oltre alle attività commerciali e direzionali:

- a) le attività produttive artigianali fino al 30% della superficie coperta ammessa, limitatamente alle attività che non producono rumori ed odori molesti, escludendo comunque le attività insalubri di prima classe di cui al regio decreto 27/07/1934, n° 1265 e s.m.i. e D.M. 05/07/1994. Il limite del 30% può essere superato con asservimento urbanistico, mediante scrittura pubblica, con trasferimento della quota di destinazione d'uso tra lotti all'interno della medesima Z.T.O. o Z.T.O. D3 contigua anche con interposta viabilità o aree per servizi;
- b) locali da adibire ad attività di spettacolo e sportive di grossa dimensione (discoteche, bowling, etc.);
- c) le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- d) le attività turistiche;
- e) servizi pubblici e di interesse pubblico;
- f) la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente per l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori per un massimo di m<sup>3</sup> 300 e per attività aventi una superficie netta minima di m<sup>2</sup> 300;
- g) sono escluse le attività che a giudizio del Comune comportano molestia o risultano in contrasto con il carattere della zona.

### **26.2 Interventi ammessi**

#### **26.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione;
- adeguamento a norme di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio al precedente art. 9 bis; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di



opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.

Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi ad una attività produttiva o commerciale e quindi non compatibili con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) d) del D.P.R. n° 380/2001. Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

#### 26.2.2 Nuova edificazione

Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

### 26.3 Parametri edificatori

#### 26.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

#### 26.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 26.3.3 Altezze

- a) le costruzioni non devono superare l'altezza di m 10,00, salvo eventuali maggiori altezze necessarie per comprovate esigenze tecniche;
- b) l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore.

#### 26.3.3.1 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte, o strutture di cui all'art. III.VI.10 del R.E.C.; a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20 o secondo quanto stabilito dal sopra citato articolo del R.E.C., in deroga al computo della superficie coperta, purché in ogni caso la proiezione orizzontale della copertura della tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dagli edifici.

#### 26.3.4 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

L'area scoperta dei lotti, ove non destinata a deposito e movimentazione di merci, deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Ogni lotto destinato ad attività commerciale/direzionale deve essere dotato di spazi pubblici e/o di uso pubblico per parcheggio e manovra di veicoli in misura non inferiore a 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie lorda (SC), oltre alle superfici per parcheggi privati prescritte dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e s.m.i.

### Articolo 26bis - Z.T.O. "D3 PER" – Commerciale-direzionale di trasformabilità perequata

Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività commerciale-direzionale di nuova formazione, inedificate e soggette a PUA.

#### 26bis.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art. 26.1.

#### 26bis.2 Modi di intervento

Sono ammessi i modi di intervento previsti al precedente art. 26.2.



### **26bis.3 Parametri edificatori**

#### **26bis.3.1 Rapporto massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria. Salvo diverse indicazioni del Repertorio Normativo o di schede normative.

#### **26bis.3.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.

#### **26bis.3.3 Altezza massima**

- a) le costruzioni non devono superare l'altezza di m 10,00, salvo eventuali maggiori altezze necessarie per comprovate esigenze tecniche;
- b) l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore.

#### **26bis.3.4 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti**

L'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Ogni lotto destinato ad attività commerciale/direzionale et similia deve essere dotato di spazi pubblici e/o di uso pubblico per parcheggio e manovra di veicoli in misura non inferiore a 100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento, oltre alle superfici per parcheggi privati prescritte dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e s. m.

## **Articolo 27 - Z.T.O. "D4" – Commerciale per raccolta rottami**

### **27.1 Destinazioni d'uso**

La zona è destinata a raccolta, lavorazione e commercializzazione dei rottami.

### **27.2 Interventi ammessi**

- a) sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento.

### **27.3 Modalità di intervento**

- a) gli interventi edilizi possono essere eseguiti in diretta attuazione del P.I.;
- b) le aree scoperte sono utilizzabili per le attività di cui sopra limitatamente alla raccolta, lavorazione e accatastamento del materiale; lungo i confini di proprietà e sul fronte stradale deve essere eseguita una piantumazione di siepi e alberature d'alto fusto di specie locale, scelte e disposte in modo da occultare la vista del materiale depositato o comunque delle altre attività.

### **27.4 Indici**

- a) indice di copertura non superiore al 30 % della superficie fondiaria;
- b) superficie lorda (SC) non superiore al 60 % della superficie fondiaria.

### **27.5 Distanze**

Si applicano le disposizioni del precedente art. 6, in particolare la distanza dalla strada è fissata in m 15,00.

### **27.6 Altezze**



Le costruzioni non devono superare l'altezza di m 10,00, con non più di tre piani, salvo eventuali maggiori altezze necessitate per comprovate esigenze tecniche.

## **Articolo 28 – Z.T.O. “R.R.” - Ambiti di riqualificazione e riconversione**

Il P.I. conferma gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nella tav. 4 del P.A.T. “Carta della trasformabilità”.

In tali ambiti, ai sensi dell’art. 18.2.5 delle N.T. del P.A.T.:

- la trasformabilità è condizionata all’adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione, mediante P.U.A. perequato, dei contesti territoriali interessati;
- fino all’approvazione, ai sensi dell’art. 6 della L. R. 11/04, dell’accordo pubblico-privato, non sono ammessi interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/01, non sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, modifica delle destinazioni d’uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto delle presenti N.T.O..
- Sono ammessi i subentri di attività purché aventi la medesima destinazione d'uso (artigianale, industriale, commerciale ) e non venga incrementato il carico urbanistico esistente.

## **Articolo 29 - Z.T.O. “C.P.C.” – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.I. conferma gli ambiti dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi di cui al comma 1 lettera p) dell’art. 13 della L. R. 11/04 individuati nella tavola “carta delle trasformabilità”.

Trattasi di operazioni complesse alla scala del progetto urbano, perseguendo un approccio integrato, dove le singole azioni costituiscono i tasselli una strategia complessiva a carattere multidisciplinare delle N.T. del P.A.T..

Tutti gli interventi realizzati in tali contesti dovranno assumere un alto grado di sostenibilità che dovrà essere quantitativamente e qualitativamente definito in sede di accordo. In tale sede dovrà altresì essere definito un sistema di monitoraggio per l’attuazione dell’intervento che consenta di verificare il conseguimento degli obiettivi e di individuare eventuali azioni correttive in caso di criticità.

Fino all’approvazione dell’accordo pubblico-privato sugli immobili di cui al precedente punto non sono ammessi interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, modifica delle destinazioni d’uso aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto delle presenti N.T.O..

I programmi complessi si attuano mediante accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli artt. 6 e 7 della L. R. 11/04 e con le modalità di cui al successivo titolo XI delle presenti N.T.O.

Sono ammessi i subentri di attività purché aventi la medesima destinazione d'uso (artigianale, industriale, commerciale ) e non venga incrementato il carico urbanistico esistente.

## **Articolo 30 - Attività produttive - commerciali in zona impropria**

Il P.I. individua sul territorio comunale e indica nelle tavole del P.I. le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;



- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

**30.1 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente ( primo P.I.) (approvate con del. G.R.V. n° 733 del 16.03.1999 – del. G.R.V. n° 1852 del 18.06.2004 e del. G.R.V. n° 228 del 07.02.2006) e art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente ( primo P.I.) .**

**30.1.1 Modi di intervento**

Per le attività individuate nelle tavole del PI con numero di riferimento alla scheda tecnica:

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 oltre a quelle relative all'art.10 c.1 lett c), limitatamente alle sole modifiche prospettiche.
- b) con intervento diretto soggetto ad atto d'obbligo come da schema tipo approvato dal Comune, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche del P.R.G. previgente, confermate dal P.I.,

**30.1.2 Parametri edificatori**

Come da schede tecniche e normativa specifica del P.R.G. previgente (primo P.I.) , nonché come da disciplina contenuta nei provvedimenti regionali di approvazione.

È esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T. È in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nella stessa unità immobiliare produttiva, purché strettamente connesse funzionalmente o societariamente.

Fermi restando i caratteri planovolumetrici dell'edificazione e la quantità di aree a verde e parcheggio, indicati nelle schede, può essere modificata la configurazione della sistemazione delle aree esterne, in termini di viabilità esterna spazi a verde e a parcheggio, riportata nelle schede tecniche, per soddisfare esigenze particolari di movimentazione di merci e parcheggio di veicoli, anche tenuto conto del rispetto delle norme afferenti alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

52

**30.2 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di variante generale al P.I.**

**30.2.1 Modi di intervento**

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, oltre a quelle relative all'art.10 c.1 lett c), limitatamente alle sole modifiche prospettiche.
- b) con intervento diretto soggetto ad atto d'obbligo come da schema tipo approvato dal Comune, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche approvate elaborate in sede di P.I.

**30.2.2 Parametri edificatori**

Come da schede tecniche di cui all' elaborato 15 bis

È esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T. È in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nella stessa unità immobiliare produttiva, purché strettamente connesse funzionalmente o societariamente.

**30.3 Attività produttive-commerciali da confermare**

**30.3.1 Modi di intervento**

Sono sempre ammessi per le attività produttive-commerciali non schedate:



- con intervento diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 senza aumento delle unità immobiliari, oltre a quelle relative all'art.10 c.1 lett c), limitatamente alle sole modifiche prospettiche. È in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nella stessa unità immobiliare produttiva, purché strettamente connesse funzionalmente o societariamente.

#### **30.4 Attività esistenti da bloccare o da trasferire**

Il P.I. identifica le attività produttive collocate in zona impropria da bloccare o da trasferire che devono essere oggetto di ricollocazione in zona propria.

Le attività che si rilocalizzano dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione ad altro uso delle aree di provenienza, previo accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04 ed in applicazione del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti N.T.O..

Per queste attività, in attesa che vengano definite le condizioni per la loro rilocalizzazione, non sono ammissibili interventi specifici edilizi eccedenti:

- la lettera b), del comma 1, dell'art. 3, del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da trasferire e l'adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti;
- la lettera d), del comma 1, dell'art. 3, del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da bloccare, esclusa demolizione e ricostruzione.

#### **30.5 Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti medesimi.

Dove previsto, le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi di alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

#### **30.6 Norme particolari**

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.

### **Articolo 31 - Sportello unico attività produttive**

Non configurano variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della L. R. n° 55/2012, e sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010 e seguenti interventi:

- a) ampliamento di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre m<sup>2</sup> 100 di superficie coperta;
- b) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie lorda (SL) esistente e, comunque, in misura non superiore a m<sup>2</sup> 1.500. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, gli stessi devono essere



situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con un unico aggregato produttivo.

Il parere del Consiglio Comunale deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dall'esito favorevole della conferenza di servizi o dall'istruttoria del responsabile S.U.A.P., decorso inutilmente i quali si intendono in senso positivo.

Il limite massimo dell'ampliamento può essere conseguito anche con più interventi, purché il limite di m<sup>2</sup> 1.500 non sia complessivamente superato.

Sono in ogni caso esclusi gli ampliamenti che:

- c) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- d) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolamentate insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- e) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- f) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- g) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- h) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- i) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, visuali panoramiche, ecc.

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- controllo dell'inquinamento diffuso:
  - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
  - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
  - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:  
(regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
  - miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Superficie permeabile: non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

La percentuale di cui sopra va rispettata anche in caso di previsione della sola pavimentazione delle aree esterne.

L'ampliamento delle attività dovrà essere ricondotto ai principi ed alle procedure della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dall'art. 6 delle N.T. del P.A.T., in aggiunta agli standard urbanistici.



Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati alla data di adozione del P.I.





## TITOLO SESTO SISTEMA RURALE

### Articolo 32 - Z.T.O. "E" - Zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo "E" le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L. R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal P.I..

#### 32.1 Norme per gli interventi edilizi nelle zone agricole

##### 32.1.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 17 relativamente ai complessi ed edifici con valori storico-ambientale, negli edifici esistenti in ambito agricolo, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 43 e 44 comma 5 della L. R. 11/04 e s.m.i.:

- a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m<sup>3</sup> 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.  
L'ampliamento fino ad 800 m<sup>3</sup> va riferito all'organismo edilizio, inteso come l'insieme dei corpi edilizi anche separati pertinenti alla singola casa di abitazione, e dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato o in adiacenza all'eventuale edificato esistente ovvero mediante cambio d'uso.  
Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m<sup>3</sup> 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L. R. 19/99 e s.m.i., è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti del 10% (dieci per cento) della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non ecceda il limite di 250 m<sup>2</sup>;
- e) sono consentiti interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, esclusivamente all'interno del fondo rustico aziendale, degli annessi rustici esistenti realizzati in conformità a titoli abilitativi, senza aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria assentita, tramite la presentazione di uno specifico progetto di recupero di riordino compositivo per finalità agricolo-produttivo e per



la commercializzazione, previo dotazione per quest'ultima di aree a standard a parcheggio, dei propri prodotti agricoli, ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.

Tale intervento va comunque giustificato tramite relazione tecnica agronomica redatta dal progettista o comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza che giustifichi l'intervento e individui le caratteristiche aziendali.

## 32.2 Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
- la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m<sup>3</sup> per ogni azienda agricola, ampliabili di m<sup>3</sup> 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'I.N.P.S., e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
  - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
  - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture così come descritte nella D.G.R. 172 del 03/02/2010. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m<sup>2</sup> 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
  - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
  - Ai fini calcolo del volume, così come definito all'art. 3 del Regolamento, non sono da considerare gli spazi accessori ed i volumi tecnici per una quota pari al 20% del volume di progetto.
- b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m<sup>2</sup> 50,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L. R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;
- d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- e) non è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione agro-industriale;
- f) è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive quali piscina, campo da tennis, campo da bocce et similia pertinenziali a fabbricato ad uso residenziale, nei limiti di un rapporto



adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso sociale dei soggetti residenti.

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o da un tecnico abilitato con specifica competenza—secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente.

Sono inoltre ammessi interventi agricoli quali allevamenti ed attrezzature speciali quali centri ippici, campi da golf, ecc. con le attrezzature connesse; per tali progetti dovranno essere presentati degli studi di fattibilità tecnica ed economica che andranno a stabilire le caratteristiche dell'intervento sia in termini qualitativi che quantitativi. L'edificazione, connessa ai citati interventi, è ammessa secondo quanto disposto alle precedenti lett. a) e b) del presente punto.

Anche in questo caso la richiesta va accompagnata da una specifica relazione tecnica sottoscritta dal progettista o, comunque da tecnico abilitato con specifica competenza.

### **32.3 Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**

32.3.1 Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede normative del P.I., gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed gli edifici dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.

32.3.2 La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo e dalle specifiche schede normative.

La legittimità degli edifici non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione del progetto di variazione di destinazione d'uso.

32.3.3 Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni rurali in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura nei limiti volumetrici in essa previsti e comunque non superiore a 625 m<sup>3</sup>, riferiti alla futura destinazione residenziale, e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, sulla base di una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato con specifica competenza nel settore agrario.

### **32.4 Vincoli**

32.4.1 All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

32.4.2 Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

32.4.3 L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al 32.4.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L. R. 11/04 e s.m.i..

32.4.4 Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

32.4.5 All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di



annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 32, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

32.4.6 La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

32.4.7 Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L. R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

## 32.5 Caratteri degli interventi

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

### 32.5.1 - Edifici ad uso residenziale

Per i nuovi edifici residenziali sono elementi di riferimento progettuale:

- a) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- b) pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- c) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale dell'edificio e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40% salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
- d) manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici, dovrà far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- e) camini: realizzati in forma tradizionale;
- f) cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura qualora l'orditura principale venga realizzata in legno e le travature dovranno, in tal caso, essere lasciate a vista; in caso contrario dovranno essere previste come prolungamento del solaio dell'ultimo piano; la sporgenza massima potrà essere di 60 cm (escluse le grondaie). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di cm. 40;
- g) grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata; i



pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente in prossimità degli angoli degli edifici;

- h) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
- i) scale esterne: non sono consentite;
- l) poggiali: sono consentiti i poggiali purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggiali, terrazze, pensiline, tettoie ed altri elementi a sbalzo;
- m) forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
- n) serramenti: dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti in adeguamento a quelli presenti negli edifici esistenti;  
serramenti in materiale diverso potranno essere concessi:
  - per motivate ragioni tecnico-architettoniche e/o per forometrie di dimensioni eccezionali;
  - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
- o) materiali di finitura esterni: vanno selezionati materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche;
- p) recinzioni: dovranno essere realizzate a protezione dell'edificato con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili) o con pali e rete privi di cordolo fuori terra occultati da vegetazione arbustiva autoctona; gli accessi carrai e pedonali fronte strada potranno essere realizzati con elementi portanti in muratura, legno o acciaio;
- q) aree libere: le superfici scoperte in prossimità degli edifici possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- r) con i visuali: devono essere salvaguardati i con i visuali su elementi e edifici di particolare interesse storico o ambientale.

### 32.5.2 Strutture agricolo-produttive e strutture agricole produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi)

Ai sensi della L. R. 11/04 art. 50, comma 1, lettera d) punto n. 3 sono strutture agricolo - produttive destinate ad allevamento gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo o quelli che non superano la classe dimensionale 1 come definito dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i.

Si classificano gli allevamenti di cui al precedente paragrafo in riferimento ai parametri della D.G.R. 3178/2004 - D.G.R. 329/2010 - D.G.R. 856/2012 e successive s.m.i. le strutture



agricolo - produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi) con capacità produttiva (peso vivo medio allevato) non superiore alla classe 1 e che presentano il nesso funzionale così come previsto dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i.

Con riferimento a quanto precedentemente citato sono consentiti nuovi allevamenti solo per la tipologia bovini e nello specifico "vacche da latte" e "bovini all'ingrasso" con esclusione della tipologia di allevamento definita "vitelli a carne bianca".

La progettazione di nuove strutture agricolo-produttive ed allevamenti non intensivi deve essere accompagnata da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente. Inoltre si dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, attraverso l'ausilio dello "schema di visualizzazione" di cui al punto successivo, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente.

Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di edifici produttivi urbani.

Sono elementi di riferimento per la progettazione:

- il sistema di copertura;
- i materiali di finitura esterna;
- la distribuzione e l'articolazione dei volumi.

Attraverso la definizione degli elementi di cui sopra dovrà essere garantita una continuità sostanziale del sistema ambientale preesistente, preservando gli ambiti con prevalente carattere di naturalità.

### 32.5.3 Schema di visualizzazione

Lo schema di visualizzazione è finalizzato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente.

Esso si compone di (documentazione minima):

- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
- visualizzazione, nell'ambito dell'immagine fotografica, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione;
- nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
- nel caso di trasformazioni edilizie limitate, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio.

## 32.6 Parametri edificatori

### 32.6.1 Distanze residenza, strutture agricolo-produttive e piccoli allevamenti di tipo familiare

#### 32.6.1 a Distanza minima dalle strade

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.I. 1° aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

#### 32.6.1b Distanza minima dai confini di proprietà

m 5,00 ovvero, distanze inferiori, con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza registrato e trascritto

#### 32.6.1 c Distanza minima tra gli edifici

- tra pareti finestrate: m 10,00
- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza



- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

32.6.1 d Distanza minima dai limiti di zona agricola

m 5,00

32.6.2 Distanze allevamenti a carattere non intensivo

32.6.2a Distanza minima dalle strade

Quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

32.6.2b Distanza minima dai confini di proprietà

m 15,00

32.6.2c Distanza minima dagli edifici residenziali

m 20,00 se tra proprietà diverse

m 10,00 se nell'ambito dello stesso centro aziendale

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

32.6.2d Distanza minima dai limiti di zona

m 50,00

32.6.2 e Concimaie e vasche di stoccaggio

Gli allevamenti devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni poste alle medesime distanze, salvo quanto previsto per le concimaie coperte e le vasche chiuse.

32.6.3 Distanze allevamenti a carattere intensivo

Il P.I. individua la fascia di rispetto degli allevamenti intensivi all'interno delle quali non sono ammessi ampliamenti e/o nuove costruzioni residenziali, ad eccezione di quella del conduttore, comunque a distanza non inferiore a m 30 dall'allevamento.

32.6.4 Limiti di altezza e piani

32.6.4.1 residenze e strutture agricole produttive

non dedicati a ricovero animali:

H max m 6,50

n° piani: n° 2

32.6.4.2 allevamenti:

H max m 7,00

salvo deroga per documentate esigenze produttive

n° piani: n° 1



## TITOLO SETTIMO SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD

### Articolo 33 - Zone “F” destinate ad uso pubblico e di interesse generale

#### 33.1 Generalità

33.1.1 Le zone F sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall’art. 31 della L. R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

33.1.2 Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m<sup>3</sup> di volume edificabile lordo;
- b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.

Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui all’art. 33.1.3, la modifica tra le diverse tipologie di standard non costituisce variante al P.I.

33.1.3 Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:

a) relativamente alla residenza, m<sup>2</sup> 35 per abitante teorico così ripartiti:

- parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
- verde pubblico: 10 m<sup>2</sup>/ab;
- parco urbano/attrezzature sportive: 10 m<sup>2</sup>/ab;
- attrezzature scolastiche: 5 m<sup>2</sup>/ab;
- attrezzature di interesse comune: 5 m<sup>2</sup>/ab;

di cui standard primari: in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato:

- parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
- verde pubblico: 5 m<sup>2</sup>/ab;

a) relativamente all’industria, all’artigianato e al commerciale all’ingrosso m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone, di cui almeno il 50% a parcheggio e comunque dimensionati in modo tale da garantire un posto auto pari a m<sup>2</sup> 12,5 per ogni addetto; nel caso in cui il Comune accerti che l’intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione;

b) relativamente al commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio, fatte salve le maggiori dotazioni previste dalla L.R. 50/2012 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale n° 1 del 25.06.2013;

c) relativamente al settore turistico-ricettivo, m<sup>2</sup> 15 ogni m<sup>3</sup> 100, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni m<sup>2</sup> 100, nel caso di insediamento all’aperto.

La modifica delle destinazioni d’uso indicate nelle tavole del P.I. nell’ambito di quelle individuate al primo capoverso del presente articolo, non costituiscono variante al P.I.

33.1.4 Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata, anche poste in zona limitrofa, purchè funzionalmente connesse con l’area di intervento.





- 33.1.5 Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.
- 33.1.6 Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile.
- 33.1.7 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, o con monetizzazione.

### 33.2 F1 - Aree per l'istruzione

- Destinazioni d'uso:
  - 2 – scuola dell'infanzia;
  - 3 – scuola primaria;
  - 4 – scuola secondaria;attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici; abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.
- Parametri edificatori:
  - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
  - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
    - H max: m 10,00
    - distanza confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00.
- Le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio, e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport, come da D.M. 18.12.1975 e norme regionali.

### 33.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- Destinazioni d'uso:
  - 08 - Palestra
  - 09 – chiesa
  - 10 - centro religioso e dipendenze
  - 17 - centro socio-culturale
  - 24 – sala da ballo
  - 25 – Piazza
  - 26 – Spettacoli viaggianti
  - 27 – casa anziani
  - 37 – municipio
  - 40 – uffici pubblici in genere-centro commerciale
  - 43 – carabinieri
  - 52 – ufficio postale
  - 55 – radio televisione
  - 67 – impianti depuratore
  - 70 – discarica ( disciplinata dall'a'rt. 36 )



71 – magazzini comunali  
72 – albergo  
72A – club – residence  
72B – ristorante – trattoria, bar  
73 – stazione ferroviaria  
75 – stazioni di rifornimento e servizio  
76 – servizi legati alla didattica della circolazione  
abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.

- Parametri edificatori:
  - indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
  - altezza massima: m 10,00
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: m 5,00
- Parcheggi: secondo necessità, salvo il rispetto delle disposizioni in materia di parcheggi di cui all'art. 9 bis con riferimento alle specifiche attività.

### 33.4 F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

82 – aree gioco bambini  
83 – giardino pubblico  
84 – impianti sportivi di base  
85 – impianti sportivi agonistici  
86 – parco urbano  
88 – campi da tennis  
93 – verde urbano

- Destinazioni d'uso:  
Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive ed in particolare:
  - verde pubblico: parchi di quartiere ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
  - impianti sportivi: impianti sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non.Sono consentiti i servizi e le attrezzature di supporto quali chioschi per la vendita di bibite e giornali, servizi igienici, ecc. e le destinazioni strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).
- Parametri edificatori:
  - indice di copertura:
    - area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria
    - giardino pubblico: 5% della superficie fondiaria
    - impianti sportivi: 20% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti
  - altezza massima: m 10,00;
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5,00, anche per le coperture stagionali.
- Parcheggi: secondo necessità, salvo il rispetto delle disposizioni in materia di parcheggi di cui all'art. 9 bis con riferimento alle specifiche attività.

### 33.5 F4 - aree per parcheggi

95 – aree a parcheggio

Sono aree esistenti o destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i parametri del presente articolo.



In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse.

Parametri edificatori:

- indice di copertura: 50%
- altezza massima: m 10,00
- distanza minima dalla strada: m 5
- distanza minima dai confini:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di m 5 anche per coperture stagionali.

### **33.6 Modi di intervento**

Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, oppure con P.U.A. qualora inserite in un perimetro a ciò predisposto dal P.I.

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di P.I. (simboli e grafie) relative alle diverse attrezzature hanno valore indicativo e possono essere variate in seguito ad approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di progetto edilizio delle nuove costruzioni e delle opere, ferme restando le quantità minime di legge per ogni attrezzatura o servizio.

Tali aree possono essere realizzate e/o utilizzate da Enti o privati attraverso apposite convenzioni registrate e trascritte.



## TITOLO OTTAVO VINCOLI TECNOLOGICI

### Articolo 34 - Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)

#### 34.1 Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal Testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27/07/1934, n° 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggi, ecc.).

L'eventuale ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale.

#### 34.2 Fasce di rispetto cimiteriale

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni).

Nelle aree di cui al comma 1, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto n. 1265 del 1934 e successive modificazioni, si applicano le disposizioni dell'articolo 41, comma 4 bis della legge regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni.

### Articolo 35 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Le tavole del P.I. localizzano le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti di cui al D. Lgs. 259/03 e s.m.i.

67

#### 35.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti

- a) Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzati nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.) della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 31/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i.;
- b) le infrastrutture devono essere realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali / tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune;
- c) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- d) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- e) deve essere collocato, alla base del palo / traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza di sistemi radianti mascherati.



### **Articolo 36 - Discarica - fasce di rispetto (D. Lgs. n° 36/2003)**

La discarica esistente in via Bassa I è classificata secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D. Lgs. n° 36/2003 come discarica per "Rifiuti pericolosi".

Gli interventi sulla medesima dovranno risultare conformi alle disposizioni del D. Lgs. n° 36/2003 e alla L. R. 21 ottobre 2000 n° 3.

La fascia di rispetto è stabilita in m 150 dal perimetro dell'area già destinata alla raccolta di rifiuti secchi o comunque non putrescibili.

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e incremento delle unità abitative.

La fascia di rispetto si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata, che dovrà essere preceduta da adeguato piano di caratterizzazione ai sensi della vigente normativa.

### **Articolo 37 - Elettrodotti – Fasce di rispetto**

Nel territorio Comunale è previsto l'elettrodotto relativo alla linea Piazzola-Villanova di Camposampiero (T. 559) di potenza pari a 132 kV.

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative e devono essere dimensionate ai sensi delle specifiche disposizioni di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Gli eventuali interventi all'interno delle fasce di rispetto devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinanti alla verifica della effettiva profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- legge 22 febbraio 2001, n° 36;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente;
- D.M. 449 del 21 marzo 1988.

In caso di discordanze in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o le modifiche di quelle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi Nazionali e Regionali.

### **Articolo 38 - Metanodotti - fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto dei metanodotti riportate nelle tavole del P.I. sono indicative; eventuali riduzioni delle distanze previste per l'edificazione o per altri interventi edilizi, possono essere concesse previo accordo tra l'ente gestore (S.N.A.M.) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

### **Articolo 39 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

Il P.I. riporta l'ambito cautelativo delle aree potenzialmente interessate dal massimo danno accidentale, nelle more di recepimento dell'elaborato tecnico: "rischio incidente rilevante" (R.I.R.), che fornirà il quadro delle relazioni tra gli stabilimenti esistenti e gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili vale la normativa di cui all'art. 13.6.9 del P.A.T..



## Articolo 40 - Allevamenti intensivi

Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento.

Si conferma, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 la distinzione tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricole-produttive destinate ad allevamenti" e quelli privi di tale connessione funzionale, indicati come allevamenti "zootecnici-intensivi".

### 40.1 Definizioni

Ai fini del calcolo della distanza determinata dal presente articolo, si stabilisce che:

- l'allevamento è da considerarsi come il perimetro degli edifici adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da essi derivanti;
- la distanza minima è quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell'allevamento, come sopra definito, e quello delle residenze civili sparse e concentrate e delle zone non agricole;
- per residenze civili sparse non aziendali si intendono gli edifici destinati a residenza utilizzati e non, ricadenti ricadenti in zone urbanisticamente agricole, compresi gli edifici interessati da vincolo di tutela; sono esclusi i ruderi.

### 40.2 Contenuti operativi

La presente normativa si applica:

- ai nuovi allevamenti;
- agli ampliamenti, riconversioni, trasferimenti ed adeguamenti tecnologici degli allevamenti preesistenti;
- alle strutture scoperte per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti di nuova realizzazione;
- agli impianti per la produzione di energia alimentata da biogas o da biomasse.

In particolare le distanze dai limiti delle zone non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali, calcolate secondo le modalità di cui alla D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i. riguardano:

- i nuovi allevamenti zootecnici intensivi, ovvero gli allevamenti che non soddisfano i requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola come definito dal provvedimento adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del punto 3, lettera d) comma 1, art. 50 della L. R. 11/04 e s.m.i.;
- i nuovi allevamenti agricolo-produttivi che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale di cui al punto precedente, seppure in ambito aziendale il periodo medio riportato, per ciascuna tipologia d'allevamento in tabella 1 come limite superiore della classe 1 di cui all'allegato A della sopracitata D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i.;
- gli ampliamenti dei centri zootecnici preesistenti qualificati quali strutture agricole produttive per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta la perdita dei requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola;
- gli ampliamenti dei centri zootecnici preesistenti, sia di carattere intensivo che non intensivo, per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta il passaggio in ambito aziendale, per ciascuna tipologia di allevamento, da una classe dimensionale inferiore a una superiore, con riferimento alla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i.;



- i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da Biomasse e biogas.

#### 40.2.1 Distanze dai confini di proprietà

La distanza minima dai confini di proprietà, sono stabilite secondo la classificazione per classi dimensionali previste dalla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i., come di seguito riportate:

classe numerica 1	distanza m 15,00
classe numerica 2	distanza m 20,00
classe numerica 3	distanza m 25,00

#### 40.2.2 Distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti delle zone agricole

Le distanze minime reciproche dai limiti delle zone agricole sono definite in funzione del punteggio risultante dall'applicazione del punto 4 come, indicato nella tabella 3 e dalla classe dimensionale come definita dalla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 di seguito riportato:

Punteggio	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
0-30	m 100,00	m 200,00	m 300,00
31-60	m 150,00	m 300,00	m 500,00
> 60	m 200,00	m 400,00	m 700,00

#### 40.2.3 Distanze minime distanze reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse

Punteggio	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
0-30	m 50,00	m 100,00	m 150,00
31-60	m 75,00	m 150,00	m 200,00
> 60	m 100,00	m 200,00	m 250,00

#### 40.2.4 Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (centri abitati)

Punteggio	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
0-30	m 100,00	m 200,00	m 300,00
31-60	m 150,00	m 250,00	m 400,00
> 60	m 200,00	m 300,00	m 500,00

40.2.4a Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia in presenza di un insediamento zootecnico.



40.2.4b In deroga a quanto previsto al precedente punto 40.2.4a sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dal P.R.C. a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

#### **Articolo 41 - Sottoservizi**

Qualora l'intervento urbanistico (di qualunque tipo) ricade in un'area interessata dalla presenza di sottoservizi (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, rete gas, elettrica, telefonica, irrigua consortile, ecc.) si dovrà concordare preventivamente con l'Ente gestore le modalità di esecuzione e le misure da adottare per continuare ad assicurare la continuità del servizio a seguito dell'intervento stesso.





## TITOLO NONO

### SISTEMA DELLA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - (D.I. N° 1404/68 – D.P.R. N° 495/92 – D. LGS. N° 285/92 E S.M.I.)

#### Articolo 42 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)

- 42.1** Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, protezione, ampliamento e creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.  
Nelle tavole del P.I. sono individuate le principali infrastrutture esistenti e previste, destinate alla viabilità, secondo la seguente classificazione:
- viabilità regionale;
  - viabilità provinciale;
  - viabilità comunale.
- In tali aree è vietata ogni nuova costruzione, salva la costruzione di manufatti quali passerelle, cavalcavia e sottopassi.
- 42.2** Fasce di rispetto stradale  
Ai sensi del D. Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada” e D.P.R. n° 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione” e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.  
Nelle fasce di rispetto stradale possono essere attuati gli interventi edilizi come disciplinati dall’art. 41, comma 4 ter, della legge regionale n° 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.  
In tali aree potranno inoltre essere realizzati, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo e hanno la stessa destinazione urbanistica e capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.
- 42.3** Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. indica:
- il tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
  - l’indicazione strategica dei tracciati individuati dal P.A.T. ma non rientranti nel dimensionamento del presente P.I.
- 42.4** Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia della profondità di m 10,00, su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I.
- 42.5** La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, riportata nelle tavole del P.I. negli ambiti soggetti a P.U.A., è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.I.

#### Articolo 43 - Percorsi ciclo-pedonali

- 43.1** Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:



- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica, turistica e ricreativa;
- valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale e in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità e i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.

**43.2** Le piste ciclabili possono essere realizzate su:

- sede propria ad unico doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata, di norma, in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitazioni di corsia;
- corsia riservata ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.

**43.3** Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo o di P.U.A.

## **Articolo 44 - Linea ferroviaria – S.F.M.R. - fasce di rispetto**

Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di 30 m dal limite della più vicina rotaia, fatte salve le attrezzature ferroviarie, le deroghe ammesse dal D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753 e s.m.i. e le distanze derivanti dalle linee ad alta velocità/capacità previste dai progetti approvati dal CIPE.

Nelle fasce di rispetto sono inoltre ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c). d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.



## TITOLO DECIMO SISTEMA AMBIENTALE – PAESAGGISTICO

### Articolo 45 - Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T.I. e del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in due classi:

- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

Non sono presenti aree classificate idonee.

#### 45.1 Aree idonee a condizione – sottoclassi di “compatibilità geologica”

SOTTO CLASSE SubComp	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE CONDIZIONI DI PENALIZZAZIONE
2A	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni;</li><li>■ Falda interferente con i normali interrati.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici del terreno e l'omogeneità degli stessi;</li><li>■ Accurata impermeabilizzazione degli interrati, comunque sconsigliati.</li></ul>
2B	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni;</li><li>■ Falda interferente con i normali interrati.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Specifica indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e di cedevolezza dei terreni e l'omogeneità degli stessi;</li><li>■ Accurata impermeabilizzazione degli interrati, comunque sconsigliati.</li></ul>
2C	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni;</li><li>■ Falda interferente con i normali interrati;</li><li>■ Aree morfologicamente depresse, più facilmente soggette a ristagno idrico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Specifica indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e di cedevolezza dei terreni e l'omogeneità degli stessi;</li><li>■ Sconsigliati gli interrati: al più scantinati senza accessi diretti dall'esterno;</li><li>■ Sopraelevazione del piano campagna per eventuali nuove costruzioni;</li><li>■ Verifica approfondita e miglioramento degli scoli e delle fognature acque bianche.</li></ul>
2D	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Terreni di riporto eterogenei, poco consolidati, di incerta qualità geologica e chimica;</li><li>■ Terreni rimaneggiati e riportati dopo attività estrattiva;</li><li>■ Aree morfologicamente alterate e ribassate rispetto al piano naturale, più facilmente soggette a ristagno idrico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Specifica indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e di cedevolezza dei terreni naturali e di riporto, nonché l'omogeneità degli stessi;</li><li>■ Indagine e caratterizzazione storica e ambientale del sito per accertare le qualità chimiche dei terreni naturali, di riporto o rimaneggiati, eventualmente procedere con la bonifica del sito secondo le procedure di legge;</li><li>■ Sopraelevazione del piano campagna per eventuali nuove costruzioni;</li><li>■ Verifica approfondita e miglioramento degli scoli e delle fognature acque bianche;</li><li>■ Verifica approfondita della rete di drenaggio con adeguamento della sezione degli scoli;</li><li>■ Verifica della capacità ricettiva della rete delle acque bianche ed eventuale interferenza con quella degli scoli.</li></ul>



## 45.2 Aree non idonee

Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni in genere, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche non altrimenti ubicabili, oppure sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico, geomorfologico e idraulico.

SOTTO CLASSE SubComp	FATTORI DI NON IDONEITA'	INDICAZIONI E PRESCRIZIONI
3A	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Area notevolmente ribassata a seguito dell'attività estrattiva, non ripristinata e con falda affiorante;</li><li>■ Terreni fortemente rimaneggiati e alterati.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Area non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale;</li><li>■ Indagine e caratterizzazione storica e ambientale del sito per accertare le qualità chimiche dei terreni naturali, di riporto o rimaneggiati, eventualmente procedere con la bonifica del sito secondo le procedure di legge.</li></ul>
3B	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Discarica di rifiuti solidi urbani e di rifiuti pericolosi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Area non idonea ai fini edificatori;</li><li>■ Seguire tutte le procedure di legge relative alle discariche.</li></ul>
3C	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Aree fluviali di corsi d'acqua di primaria importanza e fasce a ridosso di opere di difesa fluviale di notevole importanza.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Non è consentita alcuna modifica morfologica e edificatoria per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda o comunque dall'area demaniale, qualora più ampia;</li><li>■ Ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geomorfologico e idraulico purché non interessino le aree destinate a fascia di rispetto.</li></ul>

## Articolo 46 - Misure di salvaguardia idraulica

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Consorzio di Bonifica sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. del Camposampierese, del P.A.T. e del P.I..

In particolare:

- a) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
- m<sup>3</sup> 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
  - m<sup>3</sup> 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
  - m<sup>3</sup> 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità.

In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/09 finalizzata a garantire il principio dell'invarianza idraulica; il volume di invaso da adottare per la progettazione dovrà essere quello maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella V.C.I. del P.A.T.I. secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.

Preferibilmente il volume di invaso va ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un



pozzetto con bocca tarata. La vasca di accumulo e/o l'invaso potranno essere previste anche all'esterno del P.U.A., in aree agricole immediatamente contermini.

Qualora gli spazi in superficie non siano sufficienti, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere progettata tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni necessarie per recuperare il volume di invaso, anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato della rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricato nel fosso ricettore;

- b) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m<sup>2</sup> di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire riflussi incontrollati o ristagni idrici superiori alla capacità di invaso dello stesso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso" il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale;
- c) è vietata la realizzazione di nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; salvo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- d) deve essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- e) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- e) negli studi idrogeologici dovranno essere adottate le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- f) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale, lo sbarramento. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
  - verifica del sistema di deflusso idraulico locale;
  - verifica dell'interferenza dei nuovi insediamenti con il sistema di deflusso in essere ed eventuale potenziamento dello stesso;



- individuazione della tipologia di interventi da adottare per la mitigazione idraulica;
  - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904;
  - eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente in relazione a quanto disposto dalla D.G.R.V. n° 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni;
- g) nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a intervento di manutenzione e pulizia;
- h) nei P.U.A. gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;
- i) la quota del piano di calpestio del piano terra degli edifici deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in sede di P.U.A. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire. In ogni caso tale quota deve essere sopraelevata di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- l) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Amministrazione competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- m) il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere inclusi all'interno dei perimetri dei nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, precisando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;
- n) tutte le misure di mitigazione individuate nello studio di compatibilità idraulica, in particolare laddove allo stato attuale sussistono condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
- o) assentire solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del P.A.I., secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dell'inquinamento (a titolo di esempio quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 107 del 5 novembre 2009), nonché le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, nonché le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. (prot. 211811 del 15.05.2004 di cui al parere



della Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova).

## Articolo 47 - Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico

### 47.1 Servitù idraulica e fasce di tutela

47.1.1 Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e i canali, individuate anche ai fini di polizia idraulica e di tutela del rischio stabilito dal R.D. n° 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica – titolo 6°, artt. dal 132 a 140 e quelle del R.D. n° 523/1904 per corsi d'acqua pubblici, artt. dal 93 al 99.

47.1.2 La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, con esclusione delle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue come indicato nelle tavole grafiche di progetto del P.I.

47.1.3 In conformità all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 e all'art. 133 del R.D. n° 368/1904:

- va mantenuta libera da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00, su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- eventuali richieste di intervento entro la fascia di rispetto di m 10,00 devono essere sottoposte al preventivo parere vincolante dell'autorità idraulica competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica);
- all'interno delle zone di tutela di cui al precedente punto 47.1.2, fatte salve comunque le limitazioni di cui al punto precedente, sono ammessi esclusivamente:
  - a) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione anche in area agricola adiacente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 50;
  - c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
  - d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura;
  - e) piste ciclabili / percorsi ecologici.

47.1.4 Gli interventi edilizi di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua, quest'ultimo nel caso gli interventi ricadano all'interno della fascia di m 10,00.

47.1.5 Ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 41 della L. R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, da attuarsi mediante accordo pubblico-privato, può determinare un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

## Articolo 48 - Vincoli geologici

### 48.1 Vincolo sismico

L'intero territorio ricade in area classificata "Zona 3" ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67 del 3 dicembre 2003.

La normativa di riferimento è la seguente:



- O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05 e n° 3519/06;
- D.G.R.V. n° 71 del 22 gennaio 2008;
- L.R. n° 13/04;
- L.R. n° 38/04.

#### **48.2 Vincolo di destinazione forestale**

Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento vietando fino all'esecuzione della fase ricognitiva ufficiale con l'autorità competente (Servizio Forestale Regionale):

- 1) qualsiasi riduzione della superficie boscata individuata nel P.A.T.;
- 2) qualsiasi costruzione edilizia nelle aree boscate.

Nel caso, dopo tale fase ricognitiva, si riscontrino elementi sufficienti al mantenimento del vincolo di destinazione forestale su tali aree boscate saranno possibili i soli interventi autorizzate da parte dell'autorità competente (Servizio Forestale Regionale).

### **Articolo 49 - Beni paesaggistici tutelati per legge**

#### **49.1 Aree di notevole interesse pubblico-Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 136)**

Le tavole del P.I. individuano il seguente bene paesaggistico di notevole interesse pubblico: filare di platani esistente in fregio alla Strada Regionale n° 307, nonché una fascia della profondità di m 20 ai lati della strada stessa.

L'esecuzione di interventi edilizi su tali aree è subordinato, ai sensi degli artt. 131 e seguenti del D. Lgs. n° 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione competente, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

#### **49.2 Corsi d'acqua – Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera c)**

Ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 ed in ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto n° 940/1994 e s.m.i. sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde-piedi degli argini, per una fascia della profondità di m 150 ciascuna:

- 237 – Torrente Muson dei Sassi;
- 248 – Fiumicello Tergola (compreso il ramo di Reschigliano);
- 278 – Fiume Lusore;
- 279 – scolo Cantana o Caltana;
- 280 – scolo Fiumicello.

Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate dal P.R.G. come Z.T.O. A e B.

Il rilascio dei titoli abilitativi su tali aree sono subordinati, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del D.Lgs. 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.





### **49.3 Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m - art. 27 N.T.A. del P.T.R.C.)**

L'intero territorio comunale, con la sola eccezione di una porzione a sud-ovest è tutelato ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico-culturali esistenti rappresentate dall'agro-centuriato.

Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni indicati al primo comma, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n° 42/04.

### **Articolo 50 - Ambiti di Paesaggio della Pianura Centuriata**

La tavola 3 "Carta dei Valori e tutele culturali-ambientali" evidenzia che quasi tutto il territorio di Campodarsego risulta di strutturazione romana; all'interno della centuriazione il P.I. pone come obiettivo primario la salvaguardia e la riqualificazione della geometrizzazione del tracciato stradale, ove esistente, dei canali di scolo e di irrigazione e degli apparati vegetazionali disposti lungo gli assi principali della centuriazione, compresa la valorizzazione dei tracciati storico-archeologici latenti.

#### **50.1 Ambiti di buona integrità paesaggistica**

Trattasi di ambiti di buona integrità paesaggistica della centuriazione romana interessati marginalmente dalla urbanizzazione diffusa.

Gli interventi promuoveranno:

- la riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- processi di potenziamento dell'equipaggiamento paesistico anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione con la rete ecologica;
- la riqualificazione dei margini degli insediamenti, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la realizzazione di fasce verdi e spazi di relazione;
- negli interventi di trasformazione edilizia e di opere pubbliche, cave, ecc., è vietata l'eliminazione dei connotati caratteristici della centuriazione romana, quali i tracciati persistenti riconducibili al reticolo stradale, le strade e i percorsi storici principali, i canali, i fossati, i filari di alberi, ecc.;
- lo scoraggiamento di semplificazioni dell'assetto poderale esistente.

#### **50.2 Ambiti di compromessa integrità paesaggistica**

Trattasi di ambiti in buona parte urbanizzati costituenti i centri e i nuclei sorti lungo gli assi della centuriazione.

Gli interventi promuoveranno, ove possibile:

- la riqualificazione del tessuto insediativo caratterizzato da disordine e frammistione funzionale;
- processi di riconversione delle periferie urbane dotandole di un adeguato equipaggiamento paesistico anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione con la rete ecologica;
- la riqualificazione dei margini degli insediamenti, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la realizzazione di fasce verdi e spazi di relazione;



- negli interventi di trasformazione di grande estensione, comprendenti le lottizzazioni, le opere pubbliche, le cave, ecc., è vietata l'eliminazione dei connotati caratteristici della centuriazione romana, quali i tracciati persistenti riconducibili al reticolo stradale, le strade e i percorsi storici principali, i canali, i fossati, i filari di alberi, ecc.;
- lo scoraggiamento di semplificazioni dell'assetto poderale residuo esistente.

per le parti ancora integre e/o interessate dal graticolato, si osserveranno le direttive e prescrizioni di cui al precedente articolo 50.1

### 50.3 Ambiti dei tracciati storico-archeologici di valore paesaggistico

Trattasi di ambiti preferenziali caratterizzati da uno sviluppo diffuso e/o da nuclei abitati in fregio ai tracciati storici della centuriazione romana.

L'obiettivo del P.I., in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T.I. del Camposampierese e del P.A.T. comunale, è di salvaguardare nella maggior parte dei casi l'ambito interno della centuria privilegiando lo spostamento di volumi esistenti o nuove edificazioni negli ambiti dei tracciati utilizzando eventualmente l'istituto del credito edilizio, mantenendo, ove presenti, gli elementi storici caratteristici, propri dell'agro centuriato romano descritti al successivo articolo 51.

## Articolo 51 - Unità di Paesaggio della Centuria

### 51.1 Ambito interno alla Centuria

Le azioni di tutela e valorizzazione si esplicheranno attraverso l'osservanza dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- tutela delle sistemazioni e degli elementi di valore storico/ambientale di contorno (edifici, manufatti, aggregati edilizi storici, aree scoperte, alberature, ecc.) che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento qualificatore, nonché le principali vedute sul contesto paesaggistico circostante, da valorizzare ed eventualmente attrezzare come punti di sosta;
- realizzazione, ampliamento e rifacimento di nuova viabilità e rete irrigua, riprendendo, ove possibile, l'orditura ortogonale dell'agro centuriato, garantendo in ogni caso la coerenza con il medesimo;
- tutela e riqualificazione delle parti più integre del territorio agricolo all'interno dei riquadri del graticolato, mediante:
  - il riordino della zona agricola all'interno dei riquadri del graticolato mediante misure di incentivazione, determinanti crediti edilizi, finalizzati a promuovere la demolizione delle opere incongrue e delle strutture agricole non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, l'eliminazione degli elementi di degrado e delle attività produttive in zona impropria;
  - il divieto, di norma, di interrimento o tombamento con canalizzazioni artificiali della rete irrigua esistente; sulla medesima sono ammissibili solo tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di accessi carrai / pedonali, previo eventuale parere delle autorità idrauliche competenti;
- la promozione di iniziative e progetti di fruizione, per favorire la conoscenza del sistema storico dell'agro centuriato.

### 51.2 Ambiti della centuria lungo i Cardi e Decumani

La prescrizione dei limiti fisici alla nuova edificazione dovrà essere sviluppata, nei limiti consentiti dal P.I. parallelamente agli assi stradali preferenzialmente lungo i decumani, rispetto ai cardi, attraverso il mantenimento inalterato delle sistemazioni idraulico-agrarie a cavino e lasciando libere le capezzagne e/o i fossati di ripartizione delle centurie (fasce di 2,5 actus pari a 88,80 m. circa) e lungo i cardi contenendo tali limiti fisici per una profondità di 2 actus (71 m. circa);

Particolare attenzione dovrà essere posta, nella fase di progettazione degli interventi anche attraverso la qualità architettonica e tipologica delle nuove "quinte edilizie" prospicienti i tracciati storici o latenti della centuriazione romana, mantenendo, ove presenti, gli elementi storici caratteristici, propri



dell'agro centuriato romano.

Nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, nonché ampliamenti di edifici, nei casi previsti dalle norme vigenti, si dovrà mantenere libera e sgombra da qualsiasi manufatto comprese recinzioni di proprietà, parallelamente al graticolato, anche in zona agricola, una fascia dal ciglio esterno stradale della profondità di m 10, in modo da preservare e ricondurre alla migliore percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano. Sono ammesse recinzioni a distanza inferiore a 10 m in caso di allineamenti precostituiti all'interno di aggregati insediativi esistenti. Sono altresì ammesse distanze inferiori a 10 m per l'estensione di recinzioni esistenti solo se di modesta entità.

Nell'ambito della progettazione edilizia dei suddetti interventi, qualora insistano opere o manufatti incongrui per il rispetto, all'interno di tale fascia, si applicheranno, in quanto compatibili, le disposizioni relative all'istituto del credito edilizio, fermo restando che le eventuali potenzialità edificatorie espresse da tali ambiti tutelati potranno essere utilizzate nelle aree adiacenti e all'esterno degli stessi, se idonee alla trasformazione.

I nuovi edifici dovranno essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati dei cardo e decumano presenti e di quelli latenti, costituire unità accorpate morfologicamente e paesaggisticamente con il tessuto preesistente e circostante.

## **Articolo 52 - Unità di Paesaggio della Pianura tra Padova e Vicenza**

### **52.1 Ambito di buona integrità paesaggistica esterno all'agro-centuriato**

Gli ambiti di buona integrità agronomica esterni al graticolato sono collocati nella porzione sud-ovest del territorio comunale a confine con il Comune di Vigodarzere.

Tali ambiti, pur non rientrando nella struttura del graticolato, sono caratterizzati da una buona integrità, dalla presenza di un reticolato idrografico e di filari alberati che aumentano la biodiversità del territorio agricolo interessato.

Tale ambito rientra per buona parte in una zona di ripopolamento e cattura del Piano Faunistico Regionale 2007-2014 recentemente approvato con L. R. n° 1 del 5 gennaio 2007.

Gli obiettivi di tutela indicati dal P.I. sono i seguenti:

1. promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola e, in particolare, le tecniche di sostenibilità ambientale e/o colture ad impatto positivo dal punto di vista ecologico come colture di biomasse sia di tipo erbaceo che, soprattutto, di tipo legnoso;
2. favorire la interconnessione fra gli ambiti agricoli, mantenendo dei varchi urbani nel sistema insediativo;
3. favorire la fruizione turistica del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
4. prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza agli edifici esistenti.

## **Articolo 53 - Elementi di valore monumentale-testimoniale e Ville Venete**

### **53.1 Vincolo Monumentale - Beni culturali (D. Lgs. n° 42/04 – artt. 10 e 12)**

Il P.I. identifica le aree ed gli edifici sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e precisamente:

- A Chiesa di S. Martino e S. Maria Assunta di Campodarsego
- B Campanile della chiesa di S. Martino e S. Maria Assunta di Campodarsego
- C Casa canonica della chiesa di S. Martino e S. Maria Assunta di Campodarsego
- D Strutture parrocchiali della chiesa di S. Martino e S. Maria Assunta di Campodarsego
- E Municipio



- F Chiesa di S. Maria di Panigale
- G Chiesa e strutture parrocchiali di S.S. Pietro e Paolo di Bronzola
- H Chiesa e strutture parrocchiali di Fiumicello
- I Chiesa e strutture parrocchiali di S. Andrea Apostolo
- J Casa canonica della chiesa parrocchiale di S. Andrea Apostolo
- K÷W Capitelli

L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Sono inoltre considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale a 70 anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi edilizi sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio".

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel P.I. hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

La mancata indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolanti a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportato nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

### **53.2 Immobili di valore testimoniale e Ville Venete**

Il P.I. individua gli immobili di valore testimoniale e Ville Venete non vincolate, con apposita grafia nelle tavole del P.I. per i quali si richiamano le disposizioni riportate all'art. 17 delle presenti N.T.O..

## **Articolo 54 - Ambiti ed Elementi di Tutela**

### **54.1 Centri Storici**

Il P.I. riporta la perimetrazione dei centri storici del Capoluogo e della frazione di S. Andrea, intendendo come tali gli agglomerati insediativi che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nella struttura edilizia, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

All'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:

- a) beni culturali di cui al precedente art. 53.1;
- b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b).

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto



dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

I perimetri dei centri storici riportati nello strumento urbanistico comunale previgente sono confermati nel P.I., all'interno dei quali sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 17 delle presenti N.T.O..

I centri storici del Capoluogo e di S. Andrea non rientrano tra quelli individuati e riconosciuti per la loro importanza dal P.T.C.P. (art. 26).

## 54.2 Contesti Figurativi

Il P.I. individua nelle tavole di piano i contesti figurativi intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico.

La finalità è la tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

In tali ambiti:

- non sono consentite opere di modifica dei tracciati stradali esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di cartellonistiche pubblicitarie, di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso ed elementi che motivatamente non si ritengono consoni allo stesso;
- sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno e l'introduzione di essenze non pertinenti;
- devono in ogni caso essere garantiti la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, la tutela degli aspetti naturali e degli elementi di arredo storico, presenti nel contesto;
- il colore della facciata, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

All'interno dei contesti figurativi, sulla scorta della schedatura dei singoli edifici o manufatti con grado di intervento, l'art. 8.2 delle presenti N.T.O. specifica, per ciascuno di essi, le categorie di intervento.

All'interno dei contesti, per gli edifici non tutelati con grado di intervento 1-2-3, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, sono sempre possibili accordi pubblici-privati finalizzati alla riqualificazione urbanistica del contesto, mediante demolizione parziale o totale degli elementi detrattori e riconoscimento di un credito edilizio da determinarsi in conformità all'art. 6.3 delle presenti N.T.O.

All'interno dei contesti figurativi possono essere individuate aree a standard purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non arrecanti pregiudizio all'ambito tutelato.

## 54.3 Coni visuali

Nelle tavole del P.I. sono individuati con apposita grafia i coni visuali di particolare pregio ambientale assoggettati alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire elementi singolari del paesaggio, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale. In corrispondenza dei coni visuali è vietata l'edificazione, allo scopo di garantire punti di discontinuità, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti e per



l'eventuale integrazione del sistema viario.

#### 54.4 Tracciati storico-archeologici

L'area dell'agro-centuriato è interessata da antichi tracciati visibili di strade romane, nonché dagli antichi ordinamenti fondiari interessati dalla centuriazione romana.

All'interno della centuriazione si provvede alla conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. Le nuove strade e i fossati dovranno essere paralleli alla centuriazione, le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti.

#### 54.5 Tracciati storico-archeologici latenti

I tracciati latenti delle strade romane devono essere mantenuti liberi da edificazione per un ambito di tutela di una larghezza di 6 m. corrispondente al massimo sedime storico stradale oltre ad una fascia di m. 10 per lato.

All'interno dell'ambito di tutela dei tracciati latenti ed all'esterno del sistema urbano individuato nella tavola 10 "Carta dei valori e tutele culturali-ambientali" del P.I. si dovrà prioritariamente preservare la naturalità dei luoghi, ripristinando ove possibile i tracciati delle strade latenti e delle scoline, disponendo filari alberati secondo le essenze autoctone locali, prevalenti, eventualmente presenti.

Nel caso che il tracciato latente e le fasce di tutela intercettino edifici esistenti e/o ambiti già destinati all'edificazione (Z.T.O.: A-B-C-D-F), aree di pertinenza degli edifici stessi, manufatti, mure e/o recinzioni, infrastrutture e/o opere pubbliche o di interesse pubblico, limitatamente alle porzioni in sovrapposizione saranno sempre possibili gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Qualora l'intervento edilizio preveda la totale demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione con diverso sedime, il nuovo intervento dovrà comunque mantenere almeno libera la fascia corrispondente al massimo sedime del tracciato storico stradale.

85

#### 54.6 Ambito per l'istituzione del Parco fluviale agricolo del Tergola

Il P.I. identifica l'ambito attraversato dal fiumicello Tergola per l'istituzione di un parco fluviale agricolo.

Si identifica come tale l'ambito che conserva caratteri naturalistici e morfologico-paesaggistici di pregio originato da corsi d'acqua di particolare interesse, ambito attualmente destinato in prevalenza ad uso agricolo.

Il P.I. individua con funzione di matrice, l'ambito di interesse comunale del parco agrario del Tergola.

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione anche in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di edifici residenziali esistenti, ove consentiti dal P.I. e, per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dall'art. 44 della L. R. 11/04;
- d) sono ammesse le recinzioni da realizzare con sole siepi arbustive autoctone, o con pali in legno e rete metallica, di altezza massima di 1,50 m, occultata da siepi arbustive autoctone, esclusivamente a delimitazione di allevamenti all'aperto o delimitazione di attività agricole particolari.

Nell'intero ambito destinato a "parco fluviale agrario" si persegue:

- a) la tutela delle aree limitrofe e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento



- fiume alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- b) la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio fluviale e delle sistemazioni agricole tradizionali;
  - c) la creazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici pubblici e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
  - d) l'incentivazione di colture a basso impatto, con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi;
  - e) la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione di annessi per scopi ricettivi.

Il Comune prevede che le azioni sopracitate possano essere effettuate e monitorate anche da parte di enti competenti quali Consorzio di Bonifica, ARPAV, ecc..

Il P.I. favorisce inoltre:

- lo sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare lo sviluppo della rete ecologica può essere incentivato con progetti misti pubblico-privati, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" attraverso sinergie con l'Amministrazione Provinciale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute, attraverso Progetti Integrati d'Area (P.I.A.) o progetti singoli;
- la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale (reticolo dei corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.);
- la fruizione turistica del territorio aperto attraverso l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizi, importate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

#### **54.7 Aree a verde privato – parchi e giardini**

86

Le aree di cui al presente punto non sono classificate dal PI come zona territoriale omogenea ma costituiscono ambiti di protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle aree stesse (serre, gazebi, giochi, piscine ad uso privato, ecc.).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 3.

Tali aree possono essere destinate a parcheggio purché opportunamente piantumate con essenze locali autoctone d'alto fusto nel rispetto di quelle eventualmente preesistenti.

Gli interventi di abbattimento nei parchi e giardini delle Ville Venete sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica utilità, ovvero di pericolo per la comunità, in particolare nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale; queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

#### **54.8 Land markers: parchi-giardini storici**

Il P.I. conferma la tutela e valorizzazione del Parco di pregio di Villa Menini, già individuato nella tavola 2 carta delle invariante del P.A.T..

Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica utilità, ovvero di pericolo per la comunità, in particolare nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale; queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

#### **54.9 Siepi e filari alberati**

Il P.I. tutela le "siepi e filari da tutelare" in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico.



Per i filari e le siepi sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

#### **54.10 Alberi di particolare interesse**

Il P.A.T. tutela i grandi alberi di particolare interesse in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico.

Per tali alberi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente.

#### **54.11 Stralciato**

#### **54.12 Varchi Urbani – connessioni preferenziali**

54.12.1 Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

54.12.2 Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.).

54.12.3 Le tavole del P.I. precisano i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

### **Articolo 55 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

Il Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale, ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per favorire l'utilizzo di principi costruttivi e buone pratiche allo scopo di raggiungere più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Il prontuario costituisce parte integrante del piano degli interventi e delle presenti N.T.O., ai sensi dell'art. 17 della L. R. 11/2004.

La parte quarta del prontuario dedicata alla "Sostenibilità ambientale degli edifici" definisce: i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, prevedendo bonus volumetrici variabili dal 10% al 20% della potenzialità edificatoria prevista dalle presenti N.T.O..

Tali norme, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizi





## TITOLO UNDICESIMO

### PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

#### Articolo 56 - Perequazione urbanistica

##### 56.1 Definizione

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

##### 56.2 Criteri e modalità di applicazione

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, di mutamento di destinazione d'uso, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.

Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree distinte "ad arcipelago" non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 40, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A..

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Giunta Comunale.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 40 % del plusvalore.

La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:



- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

## Articolo 57 - Credito edilizio e registro

### 57.1 Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 58.

### 57.2 Criteri e modalità di applicazione

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup>, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito ( $\text{€m}^2$  -  $\text{€m}^2$  edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale, incrementati di una percentuale non superiore al 20% da definire nell'ambito di strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

### 57.3 Attuazione

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui all'art. 58, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.



L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L. R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

## Articolo 57bis- Opere incongrue

Il Piano degli Interventi individua opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREED e ai relativi "sussidi operativi".

Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.

## Articolo 58 - Compensazione urbanistica

### 58.1 Definizione

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

### 58.2 Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica.

In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei



diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

## **Articolo 59 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

### **59.1 Definizione**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L. R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

### **59.2 Criteri e procedure di applicazione**

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 11/04.

Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che costituisce, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 11/04, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.



## TITOLO DODICESIMO MONITORAGGIO

### Articolo 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
Aria	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.
	Ozono (O <sub>3</sub> )	A.R.P.A.V.
Clima	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.
Acqua	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia
	Livello della falda artesiane	A.R.P.A.V.
	Stato Chimico Acque Sotterranee (S.C.A.S.)	A.R.P.A.V.
Suolo e sottosuolo	Rischio idraulico	Consorzio di Bonifica / Comune
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.
Flora e Fauna	Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora	Comune
	Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico	Provincia
Biodiversità	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
Uso agricolo	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.
Patrimonio culturale architettonico e archeologico	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune
Salute umana	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie	Comune
	Numero di stazioni radio base installate	Comune
	Volume edifici residenziali dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune
	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune
	Rischio industriale	Comune
Popolazione	Numero totale di abitanti	Comune
	Composizione media delle famiglie	Comune
	Numero di stranieri residenti	Comune
	Indice di composizione	Comune
Beni materiali	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (E.T.R.A.) / Bacino Padova 1 / A.R.P.A.V.

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (E.T.R.A.) / Bacino Padova 1 / A.R.P.A.V.
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Estensione piste ciclabili esistenti	Comune
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (E.T.R.A.)
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (E.T.R.A.)
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (E.T.R.A.)
	Recupero energia da discarica	E.T.R.A. Spa / Comune
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune
	Grado di riqualificazione urbanistica e ambientale	Comune
	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune
<b>Pianificazione e vincoli</b>	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

## **TITOLO TREDICESIMO**

### **DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Articolo 61 - Deroghe**

- 61.1** Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato:
- ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
  - è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi e con le modalità dell'art. 5, comma 13, lettera a) della legge 106/2011.
- 61.2** Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.
- 61.3** La deroga, di cui al primo capoverso dell'art. 61.1, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra gli edifici, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

#### **Articolo 62 - Disposizioni transitorie**

- 62.1** Le aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, sono da considerarsi "aree non pianificate" ai sensi dell'articolo 18 c.7 della L.R. n.11/2004, fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.
- 62.2** Per i seguenti casi, erroneamente individuati in cartografia del Piano vigente, come aree decadute ai sensi dell'art. 18 c.7 della L.R. n.11/2004, valgono le seguenti previsioni:
- ATO 1: le zone C1/12, C1/13 e C1/14 (oggetto dell'osservazione n.2 accolta nella Variante n.14 al Piano degli interventi) acquisiscono le caratteristiche delle aree C1, con indice predefinito 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> per la zona C1/12, e normate dall'art.19 delle presenti norme. La zona C2 PER/3 oggetto della Variante n.14 al Piano degli interventi acquisisce le caratteristiche delle zone C1 (parte) e di "area non pianificata" ai sensi del citato articolo 33 della L.R. n.11/2004;
  - ATO 4: la zona D1/6 è una zona produttiva consolidata e normata dall'art.23 delle presenti norme tecniche.
- 62.3** Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

#### **Articolo 63 - Entrata in vigore della variante generale al P.I.**

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione.

L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

#### **Articolo 64 – Applicazioni e direttive**

Ai fini di una migliore applicabilità delle presenti norme, è facoltà della Giunta Comunale, su proposta da parte della competente struttura tecnica comunale, procedere all'approvazione di allegati tecnici, prontuari, direttive di interpretazione ed esplicazione delle disposizioni e dei casi previsti nelle presenti norme, nel rispetto dei suoi contenuti

fondamentali.

### **Articolo 65 – Repertorio normativo**

La quantità di volume edificabile (riconducibile alla definizione di “Volume totale o volumetria complessiva” di cui alla voce “66” delle definizioni uniformi di cui all’art. 3 del Regolamento Edilizio) indicata nel repertorio normativo comprende un indice di edificabilità primario o principale, espresso in  $m^3/m^2$  ed un indice di edificabilità secondario per accessori e vani tecnici.

La quantità di volume edificabile secondario è indicata nel Repertorio Normativo come percentuale aggiuntiva (20%) da calcolare sul “volume di progetto” comprensivo dell’edificato esistente e non è cumulabile con altre disposizioni normative che prevedano quantità edificabili aggiuntive per l’esclusiva realizzazione di vani accessori.

In caso di interventi di demolizione con ricostruzione e di interventi sugli edifici esistenti, l’eventuale quota percentuale di volume dei vani accessori esistenti superiore alla quantità di volume per accessori di cui al presente articolo, deve essere mantenuta ad usi accessori, fatta salva la sua riconversione a vani utili nel rispetto dell’indice di edificabilità primario o del volume primario massimo ammesso per la zona di appartenenza.





REPERTORIO NORMATIVO									
ATO 1: BOSCO DEL VESCOVO									
RIF. TAV. 2 foglio 1 Zona Significativa Bosco del Vescovo									
ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIAL E DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
A2	1	Diretto							
A2	2	Diretto							
A2	3	Diretto							
A2	4	Diretto							
A2	5	Diretto							
A2	6	Diretto							
A2	7	Diretto							
A2	8	Diretto							
A2	9	Diretto							
A2	10	Diretto							
A2	11	Diretto							
B	1	PUA		1,5			8		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
C1	1	Diretto		0,75	20%		8		
C1	2a	Diretto		0,96	20%		8		
C1	2b	Diretto		0,77			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	3	Diretto		0,55			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	4	Diretto		0,68	20%		8		
C1	5								stralciata
C1	6	Diretto		0,58			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	7a	Diretto		0,64	20%		8		
C1	7b	Diretto			20%		8		Edificabilità conseguente alla demolizione con ricostruzione del volume esistente in Z.T.O. C1/7a
C1	8	Diretto		0,58			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	9	Diretto		1,1			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	10	Diretto		0,52			8		Vedasi elaborato "A.5"
C1	11	Diretto		1,09	20%		8		
C1	12	Diretto		0,87			8		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
C1	13	Diretto		1,09	20%		8		
C1	14	Diretto		0,87			8		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
C1	15	Diretto							Si conferma il PUA convenzionato
C1	16	Diretto		1,25	20%		8		
C1	17	Diretto		1			8		Vedasi elaborato "A.5"



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
<b>C1</b>	<b>19</b>	<b>Diretto</b>		<b>1</b>			<b>8</b>	<b>Vedasi elaborato "A.5"</b>	
C1	20	Diretto		0,75	20%		8		
<b>C1</b>	<b>21</b>	<b>Diretto</b>		<b>0,6</b>			<b>8</b>	<b>Vedasi elaborato "A.5"</b>	
C1	22a	Diretto		1,25	20%		8		
<b>C1</b>	<b>22b</b>	<b>Diretto</b>		<b>1</b>			<b>8</b>	<b>Vedasi elaborato "A.5"</b>	
<b>C1</b>	<b>23</b>	<b>Diretto</b>		<b>1,2</b>			<b>8</b>	<b>Vedasi elaborato "A.5"</b>	
C1	24	Diretto		1,25	20%		8		
C1.1	1	Diretto				625	7		
C1.1	2	Diretto					7		
C1.1	3	Diretto				750	7		
C1.1	4	Diretto					7		
C1.1	5	Diretto					7		
C1.1	6	Diretto				750	7		
C1.1	7	Diretto					7		
C1.1	8	Diretto					7		
C1.1	9	Diretto					7		
C1.1	10	Diretto					7		
C1.1	11a	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> -625)	
C1.1	11b	Diretto					7		
C1.1	12	Diretto					7		
C1.1	13	Diretto					7		
C1.1	14a	Diretto				750	7		
C1.1	14b	Diretto					7		
C1.1	15	Diretto					7		
C1.1	16	Diretto					7		
C1.1	17	Diretto					7		
C1.1	18	Diretto				750	7		
C1.1	19	Diretto					7		
C1.1	20	Diretto					7		
C1.1	21	Diretto				2.250	7		
C1.1	22	Diretto					7		
C1.1	24	Diretto					7		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	25	Diretto				1.200	7		
C1.1	26	Diretto					7		
C1.1	27	Diretto					7		
C1.1	28	Diretto				750	7		
C1.1	29	Diretto					7		
C1.1	30	Diretto				1.500	7		
C1.1	31	Diretto					7		
C1.1	32	Diretto					7		
C1.1	33	Diretto					7		
C1.1	34	Diretto					7		
C1.1	35	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625), la cui attuazione è subordinata alla corresponsione del contributo straordinario (art.16, comma4, lettera d-ter, D.P.R. n.380/2001)	
C1.1	36	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> -625)	
C1.1	37	Diretto					7		
C1.1	38	Diretto					7		
C1.1	39a	Diretto					7		
C1.1	39b	Diretto					7		
C1.1	40	Diretto					7		
C1.1	41	Diretto				750	7		
C1.1	42	Diretto					7		
C1.1	43	Diretto					7		
C1.1	44	Diretto				-625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625)	
C1.1	45	Diretto					7		
C1.1	46	Diretto					7		
C1.1	47	Diretto					7		
C1.1	48	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625)	
C1.1	49	Diretto				750	7		
C1.1	50	Diretto					7		
C1.1	51	Diretto					7		
C2	1	Diretto				653			
C2	2	Diretto							
C2	3	Diretto							

Si conferma il PUA convenzionato



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>					
C2PER	1	PUA	0,4			13.760	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
C2PER	2	PUA	0,63			35.908	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
C2PER	3	PUA				19.728			Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
D1	1	Diretto							incremento della superficie coperta e/o lorda è soggetta a perequazione urbanistica con accordo pubblico privato
D1	2	Diretto							area destinata a parcheggio
D1 Per	1	PUA							ambito soggetto ad accordo pubblico privato
RR	1	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	2	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	3	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	4	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)



REPERTORIO NORMATIVO										
ATO 2: CAPOLUOGO						RIF. TAV. 2 foglio 3 Zona Significativa Campodarsego				
ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI	
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO					
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	m	-		
A1	1	PUA Vig.							si conferma il PUA convenzionato	
A1	2	Diretto								
A1	3	Diretto		4			14			
A1	4	Diretto		4			14			
A1	5	Diretto							si conferma il PUA convenzionato	
A2	1	Diretto								
A2	2	Diretto								
A2	3	Diretto								
A2	4	Diretto								
A2	5	Diretto								
A2	6	Diretto								
A2	7	Diretto								
A2	8	Diretto								
A2	9	Diretto								
A2	10	Diretto								
A2	11	Diretto								
A2	12	Diretto								
B	1	Diretto		5,00	20%		11			
B	2	Diretto		7,25	20%		14	blocco-linea	destinazioni: max 50%residenziale- min. 50% direzionale-commerciale	
B	3	Diretto		4,83			14	blocco-linea	destinazioni: max 50%residenziale- min. 50% direzionale-commerciale Vedasi elaborato "A.5"	
B	4	Diretto		3			14	blocco-linea	destinazioni: max 50%residenziale- min. 50% direzionale-commerciale Vedasi elaborato "A.5"	
B	5	Diretto		3,75	20%		14	blocco-linea	destinazioni: max 50%residenziale- min. 50% direzionale-commerciale	
B	6	Diretto		4,38	20%		14	blocco-linea	destinazioni: max 50%residenziale- min. 50% direzionale-commerciale	
B	7	Diretto		5,00	20%		14	blocco-linea	si conferma il PUA convenzionato	
B	8	Diretto		2,50	20%		9			
B	9	Diretto		2,38	20%		9			
B	10	Diretto		2,38	20%		9			
B	11	Diretto		esistente	20%		8			
B	12	Diretto		2,38	20%		11			
B	13	Diretto			20%				si conferma il PUAconvenzionato	
B	14	Diretto			20%				si conferma il PUAconvenzionato	



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
B	15	Diretto			20%			si conferma il PUA convenzionato	
B	16	Diretto			20%			si conferma il PUA convenzionato	
B	17	Diretto		2,50	20%		8		
C1	1	Diretto		3,00			14	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	2	Diretto		2,30			14	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	3	Diretto		1,00	20%		8		
C1	4	Diretto			20%			si conferma il PUAconvenzionato	
C1	5	Diretto			20%			si conferma il PUAconvenzionato	
C1	6	PEEP						Si conferma il PEEP convenzionato	
C1	7	PEEP						Si conferma il PEEP convenzionato	
C1	8	Diretto		1,4			14	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	9	Diretto			20%	15.875		Si conferma il PUA convenzionato	
C1	10	Diretto							
C1	11	Diretto		1,3			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	12	Diretto		1,63	20%		8		
C1	13	Diretto		0,6			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	14a	Diretto		0,6			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	14b	Diretto		1,1			8		
C1	15	Diretto		0,60			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	16	Diretto		0,90			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	17	Diretto		1,25	20%		9		
C1	18	Diretto		1,00	20%		8		
C1	19	Diretto			20%			si conferma il PUA convenzionato	
C1	20	Diretto			20%			si conferma il PUA convenzionato	
C1	21	Diretto		1,38	20%		8		
C1	22	Diretto		1,38	20%		8		
C1	23	Diretto		1,88	20%		8		
C1	24	Diretto		1,88	20%		8		
C1	25	Diretto		0,62	20%		8		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	m	-	
C1	26	Diretto		2,2			11	Si conferma la convenzione per la realizzazione di edifici da destinare ad alloggi di tipo economico popolare. Obbligo rispetto indicazioni planivolumetriche PEEP "Parco del Santo" Vedasi elaborato "A.5"	
C1	27	Diretto				4.311	11	Si conferma la convenzione per la realizzazione di edifici da destinare ad alloggi di tipo economico popolare. Obbligo rispetto indicazioni planivolumetriche PEEP "Parco del Santo"	
C1	28	Diretto				1.517	11	Si conferma la convenzione per la realizzazione di edifici da destinare ad alloggi di tipo economico popolare. Obbligo rispetto indicazioni planivolumetriche PEEP "Parco del Santo"	
C1	29	Diretto				4.000	11	La zona C1/29 è esclusa dal PEEP "Parco del Santo" a seguito dell'approvazione della variante n° 1 al P.I.	
C1	30	Diretto						Vedasi elaborato "A.5"	
C1	31	Diretto						Vedasi elaborato "A.5"	
C1	32	Diretto						Vedasi elaborato "A.5"	
C1	33	Diretto						Vedasi elaborato "A.5"	
C1	34	Diretto			20%	1.857,50	11	Lotto a volumetria predefinita ex ambito PUA n.35	
C1	35	Diretto			20%	1.250	11	Lotto a volumetria predefinita ex ambito PUA n.35	
C1	36	Diretto			20%	3.225	9	Lotto a volumetria predefinita ex ambito PUA n.35	
C1	37	Diretto			20%	4.312,50		Lotto a volumetria predefinita ex ambito PUA n.35. Trattasi di ambiti uniformi di n.5 lotti di m <sup>3</sup> 690 ciascuno	
C1.1	1	Diretto				750	7		
C1.1	2	Diretto					7		
C1.1	3	Diretto					7		
C1.1	4	Diretto				625	7	l'edificazione per il lotto edificabile tipo A è subordinata alla demolizione dell'edificio di proprietà come da proposta di accordo pubblico privato	
C1.1	6	Diretto					7		
C1.1	7	Diretto				750	7		
C1.1	8	Diretto					7		
C1.1	9	Diretto					7		
C1.1	10	Diretto					7		
C1.1	11	Diretto					7		
C1.1	12	Diretto					7		
C1.1	13	Diretto				750	7		



C1.1	14	Diretto				2.125	7	
C1.1	15	Diretto				750	7	
C1.1	16	Diretto					7	
C1.1	17	Diretto					7	

ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	19	Diretto				750	7		
C1.1	20	Diretto					7		
C1.1	21	Diretto					7		
C1.1	22	Diretto					7		
C1.1	23	Diretto				625	7		
C1.1	24	Diretto				1.500	7		
C1.1	25	Diretto					7		
C1.1	26	Diretto					7		
C1.1	27	Diretto					7		
C1.1	28	Diretto					7		
C1.1	29	Diretto					7		
C1.1	30	Diretto					7		
C1.1	31	Diretto					7		
C1.1	32	Diretto					7		
C2	1a	Diretto						Si Conferma il PUA convenzionato	
C2	1b	Diretto							
C2	1c	Diretto							
C2	1d	Diretto							
C2	1e	Diretto							
C2	1f	Diretto							
C2	1g	Diretto							
C2	2	Diretto							
C2	3a	Diretto				10.120		Si Conferma il PUA convenzionato	
C2	3b	Diretto						Si conferma il PUA convenzionato	
C2	4	Diretto						Si conferma il PUA convenzionato	
C2	5	PUA				4.700		Si conferma il PUA convenzionato	
C2	6	PUA				900			





C2PER	1	PUA	0,95			18.000	7		Ambito soggetto ad accordo pubblico privato collegato funzionalmente alla ZTO F2 di cui alla variante approvata con delibera di GRV n° 2845 del 7 ottobre 2008
-------	---	-----	------	--	--	--------	---	--	--

ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C2PER	3	PUA	1,00			19.728	7		ambito soggetto ad accordo pubblico privato
CPC	1	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
D1	1	Diretto							
D1	2b	Diretto							zona destinata a parcheggio dell'attività in ZTO D1-2a-A.T.O. 3
D1	2c	Diretto							zona destinata a parcheggio dell'attività in ZTO D1-2a-A.T.O. 3
D1	3	PUA							intervento incremento superficie coperta e/o lorda ed ampliamento area soggetto a perequazione urbanistica con accordo pubblico privato
D1	4	Diretto							
D1	5	Diretto							Si conferma il PUA convenzionato
D1	6	Diretto							
D1	7								
D3	1	Diretto							
D3	2	Diretto							
D3	3	Diretto							
D4	1								
RR	2	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	5	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)



REPERTORIO NORMATIVO										
ATO 3: BRONZOLA - FIUMICELLO						RIF. TAV. 2 foglio 2 e 4 Zona Significativa Bronzola e Fiumicello				
ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI	
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO					
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>						
A2	1	Diretto		esistente						
A2	2	Diretto		esistente						
A2	3	Diretto		esistente						
A2	4	Diretto		esistente						
A2	5	Diretto		esistente						
A2	6	Diretto		esistente						
A2	7	Diretto		esistente						
A2	8	Diretto		esistente						
A2	9	Diretto		esistente						
A2	10	Diretto		esistente						
A2	11	Diretto		esistente						
A2	12	Diretto		esistente						
A2	13	Diretto		esistente						
A2	14	Diretto		esistente						
B	1	Diretto		1,88	20%		8			
B	2	Diretto		2,12	20%		8			
B	3	Diretto		2,38	20%		8			
B	4	Diretto		2,88	20%		11			
B	5a	Diretto			20%		11		si conferma il PUA convenzionato	
B	5b	Diretto		2,62	20%		8			
C1	1	Diretto	1,00	1,25	20%		11			
C1	2	Diretto	1,00	1,25	20%		11			
C1	3	Diretto		1,37	20%		8			
C1	4	Diretto		1,65	20%		8			
C1	5	Diretto		1,50	20%		8			
C1	6	Diretto		1,50	20%		8			
C1	7a	Diretto		1,20			8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	7b	Diretto		1,50	20%		8			
C1	8	Diretto		1,50	20%		8			
C1	9	Diretto		1,50	20%		8			
C1	10	Diretto		1,28			8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	11	Diretto			20%				si conferma il PUA convenzionato	



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ALTEZZA m	TIPOLOGIA -	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1	12	Diretto		0,64		1.400	8	l'edificazione mediante trasposizione del volume dalla Z.T.O. C2-2 è soggetta ad accordo pubblico privato	
C1	13	Diretto			20%			si conferma il PUA convenzionato	
C1	14	Diretto		0,60			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	15a	Diretto		0,60			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	15b	Diretto		0,75	20%		8		
C1	16a	Diretto		0,60			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	16b	Diretto		0,60			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	17	Diretto		1,31			8	obbligo di convenzione per i lotti prospicienti la strada di progetto Vedasi elaborato "A.5"	
C1	18	PUA		1,50			8	Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)	
C1	19	Diretto		2,00			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	20	Diretto		1,31			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	21	Diretto		1,12	20%		8		
C1	22	Diretto		1,37	20%		8		
C1	23	Diretto		1,10			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	24	Diretto		1,10			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	25	Diretto		1,10			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	26	Diretto		0,90			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	27	Diretto		0,75	20%		8		
C1	28	Diretto		0,75	20%		8		
C1	29a	Diretto		1,00			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	29b	Diretto		1,25	20%		8	area soggetta ad accordo pubblico privato	
C1	30	Diretto		0,60			8		
C1	31a	Diretto		1,00	20%		8		
C1	31b	Diretto		1,00	20%		8		
C1	32	Diretto		1,37	20%		8		
C1	33	Diretto		0,70			8		
C1	34	Diretto		0,75	20%		8		
C1	35	Diretto		2,20			11	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	36	Diretto		1,00			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	37	Diretto		1,00			8		
C1	38	Diretto		1,25	20%		8		
C1	39	Diretto				2.000	8	si conferma quanto previsto dal S.U.A.P. approvato	



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	1	Diretto					7	n.2 lotto edificabili di m <sup>3</sup> 625 e m <sup>3</sup> 750	
C1.1	2	Diretto					7		
C1.1	3	Diretto				750	7		
C1.1	4	Diretto					7		
C1.1	5	Diretto					7		
C1.1	6	Diretto					7		
C1.1	7	Diretto					7		
C1.1	8	Diretto					7		
C1.1	9	Diretto				750	7		
C1.1	10	Diretto					7		
C1.1	11	Diretto					7		
C1.1	12	Diretto					7		
C1.1	13	Diretto					7		
C1.1	14	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625), la cui attuazione è subordinata alla corresponsione del contributo straordinario (art.16, comma 4, lettera d-ter D.P.R. n.380/2001)	
C1.1	15	Diretto					7		
C1.1	16	Diretto				625	7		
C1.1	17	Diretto				750	7		
C1.1	18	Diretto					7		
C1.1	19	Diretto					7		
C1.1	20	Diretto					7		
C1.1	21	Diretto					7		
C1.1	22	Diretto					7		
C1.1	23	Diretto					7		
C1.1	24	Diretto					7		
C1.1	25	Diretto					7		
C1.1	26	Diretto					7		
C1.1	27	Diretto					7		
C1.1	28	Diretto					7		
C1.1	29	Diretto				1.500	7		
C1.1	30	Diretto					7		
C1.1	31	Diretto					7		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	32	Diretto					7		
C1.1	33	Diretto					7		
C1.1	34	Diretto					7		
C1.1	35	Diretto					7		
C1.1	36	Diretto				1.500	7		
C1.1	37	Diretto				750	7		
C1.1	38	Diretto				750	7		
C1.1	39	Diretto					7		
C1.1	40	Diretto					7		
C1.1	41	Diretto					7		
C1.1	42	Diretto					7		
C1.1	43	Diretto					7		
C1.1	44	Diretto					7		
C1.1	45	Diretto					7		
C1.1	46	Diretto					7		
C1.1	47a	Diretto					7		
C1.1	47b	Diretto				625	7		
C1.1	48	Diretto					7		
C1.1	49	Diretto					7		
C1.1	50	Diretto					7		
C1.1	51	Diretto					7		
C1.1	52	Diretto					7		
C1.1	53	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625), la cui attuazione è subordinata alla corresponsione del contributo straordinario (art.16, comma4, lettera d-ter D.P.R. n.380/2001)	
C1.1	54	Diretto					7		
C1.1	55	Diretto					7		
C1.1	56	Diretto				750	7		
C1.1	57	Diretto					7		
C1.1	58	Diretto					7		
C1.1	59	Diretto					7		
C1.1	60	Diretto					7		
C1.1	61	Diretto					7		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ALTEZZA m	TIPOLOGIA -	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	62	Diretto				7			
C1.1	63	Diretto				7			
C1.1	64	Diretto				7			
C1.1	65	Diretto				7			
C1.1	66	Diretto				7			
C1.1	67	Diretto				7			
C1.1	68	Diretto				7			
C1.1	69	Diretto				7			
C1.1	70	Diretto				7			
C1.1	71	Diretto				7			
C1.1	72	Diretto				7			
C1.1	73	Diretto				7			
C1.1	74	Diretto				7			
C1.1	75	Diretto				7			
C1.1	77	Diretto				625	7		
C1.1	79	Diretto				750	7		
C1.1	80	Diretto					7		
C1.1	81	Diretto					7		
C1.1	82	Diretto					7		
C1.1	83	Diretto					7		
C2	1	PUA	1,10			4.803	7	Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)	
C2	2	Diretto				13.240		Si conferma il PUA convenzionato	
C2	3	Diretto							
C2	4	Diretto							
C2	5	Diretto							
C2	6	Diretto				600		Si conferma il PUA convenzionato	
C2	7	Diretto							
C2	8	Diretto				4.508			
C2	9	Diretto						Si conferma il PUA convenzionato	
C2	10	Diretto							
C2	11	Diretto							
C2	12	Diretto				15 647		Si conferma il PUA convenzionato	



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
<b>C2</b>	<b>13</b>	<b>Diretto</b>							
<b>C2</b>	<b>14</b>	<b>Diretto</b>							
<b>C2PER</b>	<b>1</b>	<b>PUA</b>	<b>0,69</b>			<b>2.620</b>	<b>7</b>	<b>ambito soggetto ad accordo pubblico privato</b>	
<b>C2PER</b>	<b>2</b>							<b>stralciata</b>	
<b>C2PER</b>	<b>3</b>	<b>PUA</b>	<b>0,40</b>			<b>2.400</b>		<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>D1</b>	<b>1</b>	<b>Diretto</b>							
<b>D1</b>	<b>2a</b>	<b>Diretto</b>						<b>l'incremento della superficie coperta e/o lorda, rispetto a quanto autorizzato con la scheda dell'attività di PRG n°16, è condizionato al potenziamento della viabilità di accesso esistente sulla scorta di adeguato studio trasportistico conseguente alla ridefinizione dei flussi in ingresso e in uscita dall'area; tale incremento è soggetto a perequazione urbanistica con accordo pubblico privato</b>	
<b>D1</b>	<b>3</b>	<b>Diretto</b>						<b>Si conferma quanto approvato con SUAP, delibera C.C. n. 24 del 18.06.2012</b>	
<b>D1</b>	<b>4</b>	<b>Diretto</b>						<b>Si conferma quanto approvato con SUAP del.C.C. 24 del 18.06.2012</b>	
<b>D1</b>	<b>5</b>	<b>Diretto</b>							
<b>D1</b>	<b>6</b>	<b>Diretto</b>							
<b>D3</b>	<b>1</b>	<b>Diretto</b>							
<b>D3</b>	<b>2</b>	<b>Diretto</b>							
<b>RR</b>	<b>1</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>2</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>3</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>4</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>5</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>6</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>7</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	
<b>RR</b>	<b>8</b>	<b>PUA</b>						<b>Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)</b>	



REPERTORIO NORMATIVO									
ATO 4: RESCHIGLIANO - S. ANDREA					RIF. TAV. 2 foglio 6 e 7 Zona Significativa S. Andrea di Campodarsego e Reschigliano				
ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
A1	1	Diretto		1,74			7		
A1	2	Diretto							Si conferma il PUA convenzionato
A1	3	Diretto		1,70			esistente		
A1	4	Diretto		1,19			7		
A1	5	Diretto		0,60			7		
A1	6	Diretto		esistente			esistente		
A1	7	Diretto		0,80			9		
A1	8	Diretto		1,10			7		
A2	1	Diretto							
A2	3	Diretto							
A2	4	Diretto							
A2	5	Diretto							
A2	6	Diretto							
A2	7	Diretto							
B	1	Diretto		1,87	20%		8		
B	2	Diretto		2,12	20%		8		
B	3a	Diretto		2,75	20%		8		
B	3b	Diretto		2,12	20%		8		
B	4	Diretto		2,00	20%		9		
B	5	Diretto		1,70			8		Vedasi elaborato "A.5"
B	6	Diretto		1,70			8		Vedasi elaborato "A.5"
B	7	Diretto		2,12	20%		8		
B	8	Diretto		1,87	20%		8		
B	9 a	PEEP							Si conferma il PEEP convenzionato
B	9 b	PEEP							Si conferma il PEEP convenzionato
B	10	Diretto		1,87	20%		8		
B	11	Diretto		1,88	20%		8		destinazione direzionale/commerciale 70%
B	12	Diretto							si conferma PUA convenzionato
B	13	Diretto							si conferma PUAconvenzionato
B	14	Diretto							si conferma PUA convenzionato
B	15	Diretto							si conferma PUA convenzionato





ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m³ / m²	m³ / m²					
B	16	Diretto		3,12	20%		9	destinazione direzionale/commerciale 70%	
B	17a	Diretto		1,87	20%		8		
B	17b	Diretto					9	si conferma il programma integrato	
B	18	Diretto		1,87	20%		9		
B	19	Diretto		1,65			9	Vedasi elaborato "A.5"	
B	20	Diretto		2,06	20%		9		
B	21	Diretto		1,65			9	Vedasi elaborato "A.5"	
B	22	Diretto		1,65			9	Vedasi elaborato "A.5"	
B	23	Diretto		2,00	20%		9		
C1	1	Diretto		0,60			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	2	Diretto			20%			Si conferma il PUA convenzionato	
C1	3	Diretto		0,80			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	4	Diretto			20%			Si conferma il PUA convenzionato	
C1	5	Diretto		1,10			8	si conferma intervento convenzionato Vedasi elaborato "A.5"	
C1	6	Diretto		1,10			8	si conferma intervento convenzionato Vedasi elaborato "A.5"	
C1	7	Diretto		0,75	20%		8		
C1	8	Diretto		1,25	20%		8		
C1	9	Diretto		,87	20%		8		
C1	10	Diretto		0,70			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	11	Diretto		1,62	20%		9		
C1	12	Diretto		1,00			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	13	Diretto		1,00			9	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	14	Diretto		1,75	20%		9		
C1	15	Diretto		1,75	20%		9		
C1	16	Diretto		1,00			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	17a	Diretto		1,50	20%	880		Si conferma il PUA convenzionato I valori riportati si intendono validi solo nella parte del comparto esterno al perimetro di PUA. All'interno del perimetro stesso si intendono validi i parametri convenzionati	
C1	17b	Diretto		0,70			8	Vedasi elaborato "A.5"	
C1	17c	Diretto		1,12	20%		8		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ALTEZZA m	TIPOLOGIA -	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1	18	Diretto		0,90		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	19	Diretto		0,90		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	20	Diretto		1,00		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	21a	Diretto		1,00	20%	8			
C1	21b	Diretto		1,27		1.500	8	ambito soggetto ad accordo pubblico privato	
C1	22	Diretto		1,00	20%	8			
C1	23	Diretto		1,00		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	24	Diretto		0,75	20%	8			
C1	25	Diretto		0,60		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	26	Diretto		0,60		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	27	Diretto		0,60		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	28	Diretto		1,00	20%	8			
C1	29	Diretto						si conferma il PUA convenzionato	
C1	30	Diretto						si conferma il PUA convenzionato	
C1	31	Diretto		1,25	20%	8			
C1	32	Diretto						si conferma il PUA convenzionato	
C1	33	Diretto						si conferma il PUAconvenzionato	
C1	34	Diretto						si conferma il PUA convenzionato	
C1	35	Diretto		1,75	20%	8			
C1	36a	Diretto		1,40		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	36b	Diretto		0,60		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	36c	Diretto		1,87	20%	8			
C1	37	Diretto		1,40		8			
C1	38	Diretto		1,40		8			
C1	39	Diretto		1,20		8			
C1	40	Diretto		1,00		8		Vedasi elaborato "A.5"	
C1	41	Diretto		1,07	20%	8			
C1	42	Diretto		1,87	20%	9			
C1	43	Diretto		1,25	20%	7			
C1.1	1	Diretto				7			
C1.1	2	Diretto				7			
C1.1	3	Diretto				7			



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	4	Diretto					7		
C1.1	5	Diretto					7		
C1.1	6	Diretto				750	7		
C1.1	7	Diretto					7		
C1.1	8	Diretto				625	7		
C1.1	9	Diretto					7		
C1.1	10	Diretto					7		
C1.1	11	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625)	
C1.1	12	Diretto					7		
C1.1	13	Diretto					7		
C1.1	14	Diretto					7		
C1.1	15	Diretto					7		
C1.1	16	Diretto					7		
C1.1	17	Diretto					7		
C1.1	18	Diretto				1.250	7		
C1.1	19	Diretto					7		
C1.1	20	Diretto					7		
C1.1	21	Diretto				1.500	7		
C1.1	22	Diretto					7		
C1.1	23	Diretto					7		
C1.1	24	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625), la cui attuazione è subordinata alla corresponsione del contributo straordinario (art. 16 comma 4, lettera d-ter D.P.R. n.380/2001)	
C1.1	25	Diretto					7		
C1.1	26	Diretto					7		
C1.1	27	Diretto				750	7		
C1.1	28	Diretto					7		
C1.1	29	Diretto					7		
C1.1	30	Diretto					7		
C1.1	31	Diretto					7		
C1.1	32	Diretto					7		
C1.1	33	Diretto					7		



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
C1.1	34	Diretto				1.250	7		
C1.1	35	Diretto				1.250	7		
C1.1	36	Diretto					7		
C1.1	37	Diretto					7		
C1.1	38	Diretto					7		
C1.1	39	Diretto					7		
C1.1	40	Diretto					7		
C1.1	41	Diretto					7		
C1.1	42	Diretto					7		
C1.1	43	Diretto					7		
C1.1	44	Diretto					7		
C2	1	Diretto							
C2	2	Diretto				476			Si conferma il PUA convenzionato
C2	3	Diretto							
C2	4	Diretto				3.892			Si conferma il PUA convenzionato ad esclusione dell'area destinata a verde privato
C2	5	Diretto				16.400			Si conferma il PUAconvenzionato
C2	6	Diretto							
C2	7	Diretto							
C2	8	Diretto				13.276			Si conferma il PUA convenzionato
C2	9	Diretto							
C2	10	Diretto							
C2	11	Diretto							
C2	12	Diretto				5.515			Si conferma il PUA convenzionato
C2	13	Diretto							
C2	14	Diretto							
C2	15								Si conferma il PUA convenzionato
C2	16	Diretto							
C2	17	Diretto							si conferma il programma integrato vigente
C2	18	Diretto							
C2	19	Diretto							
C2	20	Diretto				3.295			Si conferma il PUA convenzionato



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m³ / m²	m³ / m²					
C2	21	Diretto				6.400			Si conferma il PUA convenzionato
C2	22	Diretto							
C2PER	1	PUA	1,00			5.437	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.) - parte
C2PER	2	PUA	0,60			10.185	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.) - parte
C2PER	3	PUA	1,00			21.220	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.) - parte
C2PER	4	PUA	0,77			13.014	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.) - parte
C2PER	5	PUA	1,00			14.100	7		Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.) - parte
C2PER	6	PUA	0,8				9,5		scheda normativa Sk - APP 01 Accordio Pubblico Privato sottoscritto da "Furlan Abitare srl" e scheda normativa Sk APP 06
D1	1	Diretto							area a parcheggio soggetta a perequazione con accordo pubblico privato
D1	2	Diretto							
D1	3	Diretto							
D1	4	Diretto							
D1	5	Diretto							
D1	6	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
D1	7	Diretto							
D1	8	Diretto							
D1	9	Diretto							
D1Per	1	PUA							ambito soggetto ad accordo pubblico privato
D1 S	1	Diretto							S.U.A.P. Morocolor S.p.a - Approvato con la delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 29/11/2013
D3	1	Diretto							
D3	2	Diretto							
D3	3	Diretto							
D3	4	Diretto							
RR	1	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	2	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)
RR	3	PUA							Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)



REPERTORIO NORMATIVO									
ATO 5: ZONA PRODUTTIVA					RIF. TAV. 2 foglio 5 Zona Significativa Zona produttiva				
ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	m	-	
A2	1	Diretto							
A2	2	Diretto							
A2	3	Diretto							
C1	1	Diretto		1,87	20%		8		
C1.1	1	Diretto				750	7		
C1.1	2	Diretto				1.500	7		
C1.1	3	Diretto					7		
C1.1	4	Diretto				750	7		
C1.1	5	Diretto				2.250	7		
C1.1	6	Diretto					7		
C1.1	7	Diretto				750	7		
C1.1	8	Diretto					7		
C1.1	9	Diretto					7		
C1.1	10	Diretto				750	7		
C1.1	11	Diretto					7		
C1.1	12a	Diretto					7		
C1.1	12b	Diretto				625	7		
C1.1	13	Diretto					7		
C1.1	14	Diretto					7		
C1.1	15	Diretto					7		
C1.1	16	Diretto				625	7	lotto edificabile (m <sup>3</sup> 625)	
C1.1	17	Diretto					7		
C1.1	18	Diretto					7		
C1.1	19	Diretto					7		
CPC	1	PUA						Area decaduta ai sensi della L.R. 14/2004, art. 18, co. 7 (Variante n. 14 al P.I.)	
D1	1	Diretto							
D1	2	Diretto							
D1	3	Diretto							
D1	4	Diretto							
D1	5	Diretto							



ZONA		MODI DI INTERVENTO	INDICE			VOLUME DI PROGETTO	ALTEZZA	TIPOLOGIA	NOTE E PRESCRIZIONI
OMOGENEA			TERRITORIALE DI PROGETTO	FONDIARIO PRIMARIO DI PROGETTO	FONDIARIO SECONDARIO DI PROGETTO				
TIPO	N°		m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					
D1	6	Diretto							
D1	7	Diretto							
D1	8	Diretto							
D1	9	Diretto							
D1	10	Diretto							
D1	11	Diretto							
D1	12	Diretto							
D1	13	Diretto							
D1	14	Diretto							
D1	15	Diretto							
D1 Per	1	PUA							scheda normativa Sk - APP 02 Accordio Pubblico Privato sottoscritto da "Vanessa srl"
D2	1	Diretto							si conferma il PUA convenzionato
D2	2	Diretto							
D2	3	Diretto							
D2	4	Diretto							
D2	5	Diretto							
D2	6	Diretto							
D2	7	Diretto							
D2	8	Diretto							si conferma il PUA convenzionato