



PI 2016 **COMUNE DI CASALSERUGO**

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

Norme Tecniche Operative



Gruppo di lavoro

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Urbanista Raffaele Gerometta

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



COMUNE DI CASALSERUGO



PI 2016

dott.ssa Elisa Venturini
Il Sindaco

dott. Fabrizio Baldo
Il Segretario

Arch. Matteo Cecchinato
L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Tiziana Fornasiero
Il Responsabile Settore Urbanistica

IN VERDE VENGONO EVIDENZIATE LE MODIFICHE INTRODOTTE PER IL RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI CONTENUTE NEL:

- parere del Genio Civile sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica della seconda Variante al Piano degli Interventi (prot. 144776 del 5 aprile 2013);
- parere del Consorzio di Bonifica sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica della seconda Variante al Piano degli Interventi (prot. 2895 del 29 marzo 2013);
- controdeduzioni dell'Autorità di Bacino alle osservazioni presentate dal Comune di Casalserugo nell'ambito delle attività di aggiornamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (prot. n. 143/L.365/ART.6 DEL 29 MAGGIO 2014).

Titolo I: NORME GENERALI	3
Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti	3
Art. 2 – Elaborati del P.I.	4
Art. 3 – Attuazione ed efficacia	5
Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI	6
Art. 4 - Definizione indici urbanistici	6
Art. 5 - Definizione indici edilizi	7
Art. 6 – Definizione distanze	9
Art. 7 - Destinazioni d'uso	10
Titolo III: ATTUAZIONE DEL P.I.	11
Art. 8 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	11
Art. 9 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)	12
Art. 10 – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione	13
Art. 11 – Perequazione	16
Art. 12 – Credito edilizio e registro	17
Art. 13 – Compensazione urbanistica	18
Art. 14 - Accordi pubblico privato	19
Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE	20
Art. 15 – Classificazione zone residenziali	20
Art. 16 – ZTO A - Centri storici	22
Art. 17 – ZTO B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate	24
Art. 18 – ZTO C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	26
Art. 19 - Z.T.O. C1S - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	28
Art. 20 – ZTO C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate	30
Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO	31
Art. 21 – Classificazione zone per attività economiche	31
Art. 22 – ZTO D1 – artigianali e industriali	32
Art. 23 – ZTO D2 – Commerciali e terziarie	34
Art. 24 – Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona	36
Art. 25 – Sportello unico attività produttive	39
Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE	40
Art. 26 – Classificazione zone agricole	40
Art. 27 - ZTO E1 – Zone agricole di salvaguardia ambientale	43
Art. 28 - ZTO E2 – Zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario	44
Art. 29 – ZTO E3 - Nuclei residenziali in ambito agricolo	46
Art. 30 – ZTO E3.1 - Nuclei di edificazione diffusa	47
Art. 31 - ZTO E3.2 – Nuclei di riordino e riqualificazione	49
Art. 32 - ZTO E3.3 – Nucleo frazionale di Ronchi Vecchia	51
Art. 33 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo	54
Art. 34 – ZTO Verde privato	56
Art. 35 – ZTO Varchi e con visuali	57
Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI	58
Art. 36 – Classificazione zone a servizi	58
Art. 37 – ZTO Fa per l'istruzione	59
Art. 38 – ZTO Fb per attrezzature di interesse collettivo	60
Art. 39 – ZTO Fc attrezzate a parco, gioco e sport	61
Art. 40 – ZTO Fd per parcheggi	62
Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'	63

Art. 41 – Classificazione aree destinate alla mobilità	63
Art. 42 – Aree per la distribuzione carburante	66
Art. 43 – Altre aree di servizio	67
Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	68
Art. 44 – Vincolo paesaggistico e Monumentale D.Lgs 42/04, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39	68
Art. 45 – Idrografia	69
Art. 46 – Depuratori e discariche	71
Art. 47 – Cimiteri	72
Art. 48 – Aree a rischio di incidente rilevante	73
Art. 47Bis – Oleodotti	74
Art. 49 – Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)	75
Art. 50 – Aree a pericolosità idraulica in assenza di cartografia a seguito evento alluvionale 30 ottobre – 2 novembre 2010	77
Art. 51 – Misure di salvaguardia idraulica	78
Titolo X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	82
Art. 52 - Deroghe	82
Art. 53 – Disposizione transitoria	83
Art. 54 – Entrata in vigore e disposizioni finali	84
Allegato – VAS: Monitoraggio	85
Allegato – Schema di convenzione	88
CONVENZIONE interventi soggetti permesso di costruire... ..	89
Premesso che	89
Tutto ciò premesso	90
ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI ED ALLEGATI ALLA CONVENZIONE	91
ARTICOLO 2 OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE	91
ARTICOLO 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO	91
ARTICOLO 4 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	91
ARTICOLO 5 - CONTENUTI DELL'INTERVENTO	92
ARTICOLO 6 – "MONETIZZAZIONE O REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PEREQUATIVE	92
ARTICOLO 7 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E VARIANTI AL PROGETTO	93
ARTICOLO 8 – GARANZIE	93
ARTICOLO 9 – SUBENTRI	94
ARTICOLO 10 – SPESE E TASSE	94
ARTICOLO 11 – CONTROVERSIE	95
Allegato – Repertorio Normativo	96

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Casalserugo norma gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della L.R. n. 11/2004 e del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza di Servizi del 20.06.2011 e ratificato con Delibera della Giunta Provinciale n. 314 del 15.12.2011.
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.
3. I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:
 - a) residenziale;
 - b) produttivo;
 - c) ambientale;
 - d) servizi;
 - e) mobilità;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

ART. 2 – ELABORATI DEL P.I.

1. Il P.I. è formato da:

- Elab. 1. Documento del Sindaco
- Elab. 2. Norme Tecniche operative
- Elab. 3. Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Elab. 4. Relazione
- Elab. 5. Book A Centro Storico SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 6. Book B Beni Architettonici Storico-Ambientali SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 7. Book C Progetto zone di trasformazione- SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 8. Book D Attività produttive in zone improprie SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 9. Book E Nuclei residenziali in ambito agricolo SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 10. Book F Annessi agricoli non più funzionali - Tav. F.1 – localizzazione scala 1:10.000
- Elab. 11. Book F Annessi agricoli non più funzionali SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 12.a Tav. Zoning - Intero territorio Comunale scala 1:5000
- Elab. 13.a Tav. Zoning - Zone significative - Capoluogo scala 1:2000
- Elab. 14.a Tav. Zoning - Zone significative - Ronchi scala 1:2000
- Elab. 15.a Tav. Dimensionamento – Repertorio Normativo
- Elab. 16. Piano del verde - Allegato "A" alle Norme Tecniche Operative (NTO) - Piano Del Verde
- Elab. 17. Piano del verde - Tav. V1 Il verde storico - Kriegskarte 1798-18
- Elab. 18. Piano del verde - Tav. V2 Verde agricolo scala 1:10.000
- Elab. 19. Piano del verde - Tav. V3 Elementi strutturanti del Verde scala 1:10.000
- Elab. 20. Piano del verde - Tav. V4 Rete ecologica degli strumenti urbanistici adottati e approvati
- Elab. 21. Piano del verde - Tav. V5 Rete ecologica del Piano del verde scala 1:10.000
- Elab. 22. Piano del verde - Tav. V6. Progetto Del Verde scala 1:10.000
- Elab. 23. RIR Rischio di incidente Rilevante
- Elab. 24. Registro credito edilizio
- Elab. 25. VCI – Valutazione di compatibilità idraulica
- Elab. 26. VCI – Valutazione di compatibilità idraulica – Allegato cartografico
- Elab. 27. VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale
- Elab. 28. Definizione criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica (D.C.C. n. 30 del 05.10.2012)
- Elab. 29. CD – PI

2. Tra gli elaborati costitutivi del P.I., come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

- Elab. 2. Norme Tecniche operative
- Elab. 3. Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Elab. 4. Relazione
- Elab. 5. Book A Centro Storico SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 6. Book B Beni Architettonici Storico-Ambientali SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 7. Book C Progetto zone di trasformazione SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 8. Book D Attività produttive in zone improprie SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 9. Book E Nuclei residenziali in ambito agricolo SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 11. Book F Annessi agricoli non più funzionali SCHEDE NORMATIVE
- Elab. 12.a Tav. Zoning - Intero territorio Comunale scala 1:5000
- Elab. 13.a Tav. Zoning - Zone significative - Capoluogo scala 1:2000
- Elab. 14.a Tav. Zoning - Zone significative - Ronchi scala 1:2000
- Elab. 15.a Tav. Dimensionamento – Repertorio Normativo
- Elab. 16. Piano del verde - Allegato "A" alle Norme Tecniche Operative (NTO) - Piano Del Verde
- Elab. 22. Piano del verde - Tav. V6 Progetto Del Verde scala 1:5.000
- Elab. 25. Registro credito edilizio

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Casalserugo si articola in P.A.T. e P.I..
2. Il P.I. si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli Artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'Art. 18 della L.R. 11/2004, 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.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del P.I. o nelle planimetrie del P.I. rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
 - tra le planimetrie e le N.T.O., prevalgono le N.T.O.;
 - tra le N.T.O. ed il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
 - tra le planimetrie del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, 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.

TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 4 - DEFINIZIONE INDICI URBANISTICI

1. Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del P.I.:
 - a) *Superficie territoriale (St)*:
è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione nelle rispettive Z.T.O. del P.R.C. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la St è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal P.R.C. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
 - b) *Superficie fondiaria (Sf)*:
è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti (strade, pertinenze, aree esterne a recinzioni) o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative) pubbliche e private aperte al transito. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.
 - c) *Indice di edificabilità territoriale (It)*:
è il Volume (V) massimo o minimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Gli indici di edificabilità territoriale si applicano nei P.U.A..
 - d) *Indice di edificabilità fondiaria (If)*:
è il Volume (V) massimo o minimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento. Gli indici di edificabilità fondiaria si applicano negli I.E.D..
 - e) *Rapporto di copertura territoriale (Rct.)*:
è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) oggetto dell'intervento.
 - f) *Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)*:
è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile.
2. Gli indici territoriali riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.
3. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costruire nuovi edifici, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona (indici di edificabilità e rapporti di copertura).
5. E' sempre ammessa nelle ZTO di tipo B, C, e D, mediante atto trascritto ai sensi dell'Art. 2643 del Codice Civile, la cessione o trasferimento di volume residenziale o di superficie coperta (per le sole zone D) tra lotti contigui ricompresi nella stessa Z.T.O., sia in zona di completamento che di espansione, purché vengano rispettati tutti gli altri indici di Zona previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e comunque in ottemperanza ai commi precedenti.

ART. 5 - DEFINIZIONE INDICI EDILIZI

1. Si riportano di seguito le definizioni edilizie per l'attuazione del P.I.:

a) *Superficie coperta (Sc):*

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda, ...); oltre m. 1,50 è computata solo l'eccedenza. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- pompeiane, pergolati, gazebi e cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino fino ad una superficie di mq. 8 e con altezza massima di ml 2,20;
- le logge definite come balconi aperti da un solo lato, parzialmente o totalmente incassati sui fronti dei fabbricati, non al piano terra, e fino ad una larghezza massima di m. 1,50;
- le scale esterne, se aperte e scoperte, fino ad una larghezza massima di m. 1,50;
- le vasche antincendio, le piscine esterne;
- le parti dei fabbricati completamente interrati;
- gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.

b) *Superficie utile (Su):*

si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne chiuse in apposito vano scala, vani ascensore, balconi e porticati nei limiti delle presenti N.T.O..

Nel computo della superficie utile vanno inclusi:

- gli attici, i sottotetti abitabili, i sottotetti e/o le porzioni di sottotetto accessibili aventi altezza media di almeno ml 2,40, e comunque con un'altezza minima non inferiore a 1,80, indipendentemente da eventuali tramezzature interne a o da orizzontamenti a quota superiore all'altezza del fabbricato (H);
- corpi a sbalzo chiusi;
- le logge come definite al precedente punto a) ed i balconi per le loro parti rientranti oltre ml 1,50

c) *Altezza dei fabbricati (H):*

è la differenza tra la quota d'imposta del fabbricato e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano di intradosso del tetto.

Ai fini del calcolo del volume l'altezza è definita come la differenza fra la quota d'imposta del fabbricato e la quota media del piano di intradosso del tetto. Nel caso di piani di copertura con travature a vista, l'altezza è riferita alla media fra la quota del piano di intradosso del tetto e l'intradosso della travatura. I

Per vani aventi solaio di copertura a falde inclinate con pendenze o altezze diverse, l'altezza di cui sopra è pari all'altezza media ponderale, determinata calcolando il volume reale del vano come fosse un solido composto dalle porzioni ad altezze diverse e dividendo tale volume per la superficie totale del pavimento.

In ogni caso la pendenza massima delle falde di copertura non può essere superiore al 35%, salvo quanto previsto dal Prontuario

d) *Piano di campagna:* è la quota media dell'area di pertinenza dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola

e) *Piano di imposta del fabbricato (P):*

è il piano dal quale emerge il fabbricato. E' consentito elevare il piano di imposta del fabbricato fino a cm 100 dal piano di campagna, mettendo in atto opportuni accorgimenti per la raccolta delle acque meteoriche, senza che ciò concorra alla determinazione del volume dei fabbricati.

f) *Definizione quota 0,00:*

è riferita alla quota della viabilità adiacente al lotto (mezzera strada) e in mancanza di questa, essa dovrà essere riferita alla quota del piano di campagna, di cui al precedente punto. Nei casi in cui il piano di campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, la quota 0,00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area così come definita alla precedente lettera d). Negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, la quota zero dovrà essere mantenuta inalterata ai fini della determinazione del volume di progetto.

g) *Numero dei piani (N):*

è il numero dei piani interamente fuori terra dell'edificio, con altezza costante in ogni punto, media pari ad almeno m 2,70. I soppalchi non costituiscono piano qualora siano aperti per almeno un lato sul locale

sottostante e formino con esso una inscindibile unità. Sono consentiti i piani interrati e/o seminterrati se destinati esclusivamente a garage e/o autorimesse, con l'esclusione delle zone D ed E.

h) Volume dei fabbricati (V):

per volume delle costruzioni s'intende lo spazio determinato dalla Superficie coperta (S.c.) moltiplicata per l'Altezza dei fabbricati (H).

Sono inclusi nel calcolo del Volume:

- le parti aggettanti costituite da volumi chiusi;
- le logge per la parte in eccedenza oltre il m. 1,50;

Sono esclusi dal calcolo del Volume:

- i volumi tecnici, e le scale esterne previste dalle disposizioni di prevenzione incendi;
- gli androni di ingresso agli edifici condominiali, a servizi di almeno quattro unità immobiliari, fino alla superficie netta di 10,00 mq.;
- gli aggetti aperti sui lati (quali terrazze, balconi, pensiline, ...) senza appoggi a terra fino alla profondità massima di m. 1,50; oltre m. 1,50 è computato solo per la parte in eccedenza.
- i porticati aperti su 2 o 3 lati, per un massimo del 25% della superficie coperta calcolata escludendo i porticati medesimi;
- i garage fino a mq 20,00 netti ed altezza fino a m. 2,70, in misura massima di uno per ogni unità immobiliare;
- i vani derivanti dal cambio d'uso dei garage esistenti interni alle singole unità fino alla concorrenza di 54 mc;
- i sottotetti per la porzione con altezza inferiore a m 1,8 nel caso dei piani superiori al piano terra;
- il ripostiglio fino ad un massimo di mq 4,00 per un'altezza massima di m. 2,70.

E' sempre fatto salvo il disposto dell'Art. 2 della L.R. n. 21/96 e successive modifiche ed integrazioni.

i) Volume tecnici (Vt):

si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come, ad esempio, i vespai con altezza fino a cm 50 oltre il piano di imposta del fabbricato, le canalizzazioni, gli ascensori ed i camini. Non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi utilizzabili a magazzino.

j) Numero alloggi con superficie minima:

è consentito un numero massimo degli alloggi aventi superficie minima definita ai sensi del Regolamento Edilizio, arrotondato per difetto, pari al 30% del volume del fabbricato

k) Dotazioni minime:

per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio, oltre ad un posto auto delle dimensioni di ml 2,50x5,00 da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza, il ricavo di un garage interno all'abitazione di minimo 20 mq di pavimento, completamente sgombro e libero da scale, soppalchi, ecc.; per i fabbricati esistenti, in alternativa al garage è consentito ricavare un posto auto coperto, anche in aderenza allo stesso fabbricato, avente superficie minima di ml 5,00 x ml 2,50, ad eccezione dei fabbricati esistenti nelle zone agricole e nei centri storici, per i quali previo parere della CEC, in alternativa al garage è consentito ricavare due posti auto esterni delle dimensioni di 2,5m x 5 m ciascuno, oltre allo spazio di manovra da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento.

In ogni caso, tutti gli alloggi devono essere dotati anche dei seguenti locali:

- stanza di soggiorno di minimo mq 14,00;
- posto di cottura di almeno mq 4,00 comunicante con il soggiorno, o cucina di mq 9,00; il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano: in tal caso l'individuazione dovrà essere opportunamente evidenziata negli elaborati grafici di progetto;
- camera da letto di almeno mq 14,00;
- nel caso si vogliano ricavare altre camere da letto, le dimensioni minime sono di mq 14,00 per la camera da letto destinata a due persone e mq. 9,00 per la camera da letto destinata ad una persona;
- un locale servizio igienico di almeno mq 4,00, illuminato ed areato direttamente dall'esterno e non comunicante direttamente con altri spazi abitabili (cucina, camere, soggiorni, ecc.) contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- un ripostiglio della dimensione minima di mq 4,00, e massima inferiore a mq 9,00.

ART. 6 – DEFINIZIONE DISTANZE

1. Si riportano di seguito le principali definizioni e parametri riguardanti le distanze, per l'attuazione del P.I.:
 - a) *Distanza dai confini (Dc):*

è la distanza minima tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato, in tutte le direzioni.
E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.
 - b) *Distanza dai fabbricati (Df):*

è la distanza minima misurata ortogonalmente alle fronti in proiezione orizzontale tra le pareti, intese come fronti continui senza scansi, sguinci, ecc., ad eccezione di pilastri addossati, canne fumarie e lesene.
E' ammessa, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.O., l'edificazione in aderenza o in appoggio, a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, mediante consenso scritto (registrato e trascritto) del confinante. Ai fini dell'applicazione della Distanza dai fabbricati una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio per i locali dell'edificio e/o vedute, anche in porzioni di parete.
 - c) *Distanza dalle strade (Ds):*

è la distanza minima, misurata sul piano orizzontale e perpendicolare all'asse della strada, tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale, come definito dall'Art. 3 del Codice della Strada, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali), con le seguenti precisazioni:

 - le distanze minime indicate per ciascuna zona negli Articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti e distanze stabilite dal presente P.I., in sede di P.U.A., con previsione planivolumetrica, o di progetto esecutivo di nuove strade, nonché di allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC nei centri abitati;
 - le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati e delle zone insediative previste dal presente P.I., come risultante dal combinato disposto dell'Art. 1 del D.M.1/4/1968, n. 1404 e del decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
 - le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'Art. 4 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
 - le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art. 5 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
 - d) *Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle previste dal P.I.:*

Gli interventi ammissibili su detti edifici, con esclusione di quelli ricadenti nelle Z.T.O. A, sono quelli di cui all'Art 3 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.
Gli interventi su detti edifici sono ammessi, a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

 - pericolo per la circolazione;
 - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
 - precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.
 - e) *Distanza dal limite di zona:*

è la distanza minima misurata dal fabbricato dal limite della zona territoriale omogenea.

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del P.I..
2. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.
3. Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
4. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel P.I.:
 - a) *residenziale;*
 - b) *agricolo;*
 - c) *commerciale: (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, ristorazione, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 15/04)*
 - d) *direzionale (uffici, banche, ambulatori medici, ...)*
 - e) *artigianale, artigianale artistico e di servizio;*
 - f) *industriale;*
 - g) *servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ...).*

TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.I.

ART. 8 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è vigente un P.U.A. approvato. I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I PUA individuati nel PI non ancora convenzionati alla data di approvazione del PAT sono stati schedati *nell'Elab. 7 Book d Progetto zone di trasformazione* ove sono esplicitati:
 - a) Gli obiettivi;
 - b) Le modalità di intervento;
 - c) Le aree minime di intervento;
 - d) I dati dimensionali;
3. Rispetto al P.I. i P.U.A., sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
 - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
 - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di P.U.A., nel caso in cui proprietari interessati dimostrino 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., accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A., sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
4. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche rispetto al P.I., con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - la lunghezza massima delle fronti.
5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 2 e 3 costituiscono variante al P.I..
6. Il PRC definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio. I rapporti di dimensionamento sono definitivi dal PAT e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

Z.T.O.	Fa)		Fb)		Fc)		Fd)		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,50		2,0		20,00		5,00	31,50
B		4,50		2,0		20,00		5,00	31,50
C		4,50		2,0	6,5	10,00	8,5		31,50

7. Le dotazioni minime di superficie per servizi nelle Z.T.O. di tipo D sono specificate come segue:
 - ZTO D1: 10 mq ogni 100 mq di St
 - ZTO D2: 100 mq ogni 100 mq di St
 - Attività produttive localizzate in difformità: valgono i parametri definiti nell'Art. 24 delle presenti N.T.O.
8. Nel caso in cui il comune accerti, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd) ne è consentita la loro "monetizzazione"

destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

9. Nel caso in cui il comune accerti, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd) ne è consentita la loro "monetizzazione" destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A. o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'I.E.D. è consentito solo dopo l'approvazione del P.U.A. o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/01 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. In ogni caso l'I.E.D. all'interno dei perimetri delle Unità Minime di Intervento deve essere conforme alle prescrizioni ivi contenute.

2. Gli I.E.D. si attuano mediante:
 - e) il Permesso di Costruire;
 - f) la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)
 - g) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'Art. 10 e successivi del DPR 380/2001.

3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

ART. 10 – FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab. 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab. 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
Elab. 5, Book A, Centro Storico, SCHEDE NORMATIVE
Elab. 6, Book B, Beni Architettonici Storico-Ambientali, SCHEDE NORMATIVE

DEFINIZIONE

3. I fabbricati storici soggetti a grado di protezione comprendono gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici, individuati e schedati nell'Elab. 5, che nel rimanente territorio comunale, individuati e schedati nell'Elab. 6.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4 nelle tavole di P.I. e nelle Schede Normative e secondo le modalità di seguito specificate.

Grado Protezione	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale.	<u>Ristrutturazione edilizia</u> <i>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 ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che il Piano degli Interventi non preveda una "sagoma limite/sedime fabbricato.</i>
2	edifici di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi di pregio	<u>Ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione)</u> <i>L'intervento prevede:</i> <ul style="list-style-type: none">– il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;– il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;– il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;– l'inserimento di nuovi impianti;– possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;– possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici;– possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a ml 2,40.

3	<i>edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.</i>	<u>Risanamento conservativo.</u> <i>L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:</i> a) <i>conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;</i> b) <i>conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);</i> c) <i>conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;</i> d) <i>conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;</i> e) <i>possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;</i> f) <i>possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;</i> g) <i>possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;</i> h) <i>possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;</i> i) <i>obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.</i>
4	<i>edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna</i>	<u>Restauro.</u> <i>L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è l'uso abitabile dei locali in questione.</i>

5. Le Schede degli edifici nei centri storici (Elab. 5) contengono i seguenti dati ed informazioni:

- ubicazione fabbricato;
- estratto mappe catastali a diversa datazione;
- estratto ortofoto;
- estratto PRG;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto (tipologia, vincoli, particolari di rilievo, costruzione originario e assetto attuale, materiali costruttivi, stato di conservazione, contesto e pertinenza);
- stato di progetto (categorie di interventi ammessi e prescrizioni specifiche)

Nelle Schede Normative hanno valore:

- a) prescrittivo la parte descrittiva riguardante:
 - categorie di interventi ammessi;
 - prescrizioni specifiche;
- b) esemplificativo e informativo la documentazione grafica, descrittiva e alfanumerica riguardante:
 - ubicazione fabbricato;
 - estratto mappe catastali a diversa datazione;
 - estratto ortofoto;

- estratto PRG;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto;

ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

6. Le Schede degli edifici classificati quali beni architettonici, storico-ambientali (Elab. 6) localizzati al di fuori dei centri storici contengono i seguenti dati ed informazioni:

- ubicazione fabbricato;
- estratto ortofoto;
- estratto PRG;
- estratto PAT;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto (tipologia, vincoli, particolari di rilievo, costruzione originaria e assetto attuale, materiali costruttivi, stato di conservazione, contesto e pertinenza, utilizzazione attuale, annessi, superfetazioni);
- stato di progetto (estratto ctrn, unità abitative, azioni di riordino, categorie di interventi ammessi e prescrizioni specifiche)

Nelle Schede Normative hanno valore:

a) prescrittivo la parte grafica e descrittiva riguardante:

- estratto ctrn,
- unità abitative, azioni di riordino,
- categorie di interventi ammessi e prescrizioni specifiche

b) esemplificativo e informativo la documentazione grafica, descrittiva e alfanumerica riguardante:

- ubicazione fabbricato;
- estratto ortofoto;
- estratto PRG;
- estratto PAT;
- documentazione fotografica;

ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

7. La modalità di recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle loro caratteristiche tipologiche/edilizie ed è ordinata (fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda) alle seguenti prescrizioni:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni da ricavarsi entro il perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato, salvo diverse prescrizioni conseguenti ad accordi art. 6 L.R.11/04, con un minimo di 1 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento per gli usi commerciali/direzionali, comprensivo dell'area di manovra;

ed alla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire di:

- esito positivo parere preventivo della CEC;
- presenza di eventuali vincoli edilizi e/o urbanistici;
- esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11 – PEREQUAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 35.
2. Piano di Assetto del Territorio
3. D.C.C. n. 30 del 5.10.2012

DEFINIZIONE

4. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

5. L'applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
 - a) realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale (componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali);
 - b) trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento (componente quantitativa delle proposte progettuali). Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.
6. La definizione dei criteri e delle modalità di applicazione della perequazione urbanistica di cui alla LR 11/2004 sono stati definiti con D.C.C. n. 30 del 5.10.2012. I valori delle tabelle per le zone C1s sono da intendersi applicabili alla superficie dei lotti (€/mq). Nelle zone C1s con IF inferiore a 1mc/mq la quota perequativa è comunque pari a quella con indice IF 1mc/mq.
7. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale:
 - a) sugli Accordi Pubblico Privato, ai sensi dell'Art. 14 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
 - b) sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
 - c) sulle Varianti al PI per il SUAP, ai sensi dell'Art. 25 delle presenti NTO, per gli interventi inerenti le attività economiche;
 - d) per il recupero dei volumi incongrui di cui alle schede del Book B – Beni architettonici Storico-Ambientale;della Giunta Comunale per:
 - e) per i Piani Guida, ai sensi dell'Art. 19 delle presenti NTO, riguardanti le ZTO C1/S;
 - f) gli interventi subordinati a PUA, ai sensi dell'Art. 8 delle presenti NTO, già previsti dal PRG vigente alla data di approvazione del PAT.
8. L'A.C. può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

ART. 12 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 36.
2. Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

3. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
 - a) al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
 - b) al riordino della zona agricola;
 - c) alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
 - d) alla eliminazione di elementi di degrado;
 - e) alla cessione di aree e/o edifici oggetto d'interesse pubblico;
 - f) agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
 - a) realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale (componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali);
 - b) quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 3 del presente Articolo (componente quantitativa delle proposte progettuali). Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi, previa delibera di Giunta Comunale.
5. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
 - a) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli APP, ai sensi dell'Art. 14 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
 - b) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
 - c) esame e deliberazione da parte della Giunta Comunale degli interventi subordinati a PUA già previsti dal PRG vigente alla data di approvazione del PAT.
6. Il registro del credito edilizio è costituito per tutte le volumetrie già riconosciute dal primo P.I. e per quelle successivamente introdotte con apposita variante al PI dalle specifiche Schede o ai sensi del presente Articolo.

ART. 13 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 37.
2. Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

3. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
 - a) realizzazione di interventi di interesse pubblico (componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali);
 - b) quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi (componente quantitativa delle proposte progettuali). Il valore della quota di diritti edificatori oggetto di compensazione urbanistica potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, previa delibera di Giunta Comunale.
5. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
 - a) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
 - b) dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR n. 327 del 2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

ART. 14 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.

DEFINIZIONE

2. Il Comune nella formazione del P.I. conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'A.C. può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma del presente Articolo sono i seguenti:
 - a) l'A.C. rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel P.I. proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati;
 - d) le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
4. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 15 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

1. Il territorio comunale, in coerenza agli A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) individuati in sede di PAT, è suddiviso, secondo la grafia adottata dal P.I., nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
 - Zone di interesse storico, architettonico, ambientalecentri storici (A)
 - Zone di completamentoresidenziali sature(B)
 - Zone di espansioneresidenziali parzialmente edificate (C1)
 - Zone di espansioneresidenziali parzialmente edificate (C1/S)
 - Zone di espansioneresidenziali inedificate (C2)

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:
 - direzionali;
 - esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
 - attività artigianali di servizio che non siano nocive, moleste o in contrasto con il carattere residenziale della zona limitatamente ai piani terra.
3. Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse, secondo la casistica definita al precedente comma, nella percentuale massima complessiva del 50%, rispetto al volume edificabile per il singolo lotto/edificio.
4. Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione del P.I. in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01.
5. Sono escluse dalle zone residenziali:
 - industrie, ospedali, macelli
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici
 - sale gioco, phone-center, sexy-shop, attività pubbliche o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili,
 - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.E.C., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

6. La dotazione di parcheggi privati per uso residenziale dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'Art. 3 del D.M. conseguente, con un minimo di 1 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali/direzionali, compresa l'area di manovra. Per le medie strutture di vendita la superficie minima dei parcheggi è pari 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento per le zone di completamento e 1,00 mq/mq per le zone di espansione. Per le attività commerciali e direzionali nelle zone omogenee A, B e C, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio del Responsabile dell'Uff. Tecnico e su parere conforme della C.E.C., non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo, sempreché non si tratti di nuove costruzioni o ampliamenti.
7. Per ogni unità immobiliare devono essere comunque previsti due posti auto entro il lotto di pertinenza di cui almeno uno interno al fabbricato (garage) con dimensione minima pari a mq 20 o, in alternativa, almeno uno identificato come posto auto coperto all'interno della sagoma del fabbricato o in aderenza allo stesso, di dimensione minima pari a ml 5,00 x ml 2,50. Nel caso di nuova costruzione uno dei due posti auto dovrà essere ricavato esclusivamente all'interno del fabbricato (garage) con dimensione minima pari a 20 mq,
8. La dotazione minima di parcheggi privati come sopra definita deve essere predisposta anche nei casi di intervento con ricavo di nuove unità immobiliari, e nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
9. Per gli insediamenti commerciali nelle ZTO A, B, C1 e C1S, la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i

parcheggi di cui alla medesima L.R. 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale, è ammessa, nelle stesse ZTO, la monetizzazione dei parcheggi.

10. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

11. Per i piani interrati e seminterrati di progetto le destinazioni d'uso possibili sono esclusivamente quelle a "garage" ed autorimesse subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare a cura del titolare, con il quale lo stesso rinuncia al risarcimento di danni verso il Comune e/o enti terzi in caso di allagamento. L'eventuale trasferimento a soggetti terzi dell'immobile comporta l'estensione degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale agli aventi causa.

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE

12. Gli ambiti di Riqualificazione e Riconversione individuati nelle Tavv. dello Zoning sono disciplinati da specifico APP, ai sensi dell'Art. 14 delle presenti NTO, esaminato e deliberato da parte del Consiglio Comunale.

ART. 16 – ZTO A - CENTRI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale – Nord, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, come già individuati dal P.A.T. e perimetrati ai sensi della L.I.r. n. 80/80.

OBIETTIVI

4. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di redazione del PAT, sono finalizzati:
 - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
 - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Il P.I. si attua attraverso:
 - P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata);
 - Progettazione unitaria;
 - I.E.D. all'interno delle singole U.M.I. (Unità Minima di Intervento) come definite nelle tavole di progetto del P.I.; nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti N.T.O..
6. In assenza del P.U.A. sono consentiti:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01; gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti a parere preventivo della C.E.C.;
 - il cambio di destinazione d'uso, se conforme alle indicazioni delle Tabelle di dimensionamento per le singole UMI e nel rispetto dei limiti percentuali previsti dai precedenti Articoli.
7. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, la disponibilità delle aree di pertinenza e l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
8. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente

DESTINAZIONI D'USO

9. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - commerciale;
 - direzionale;
 - artigianato artistico;
 - artigianato di servizio che non sia nocivo, molesto o in contrasto con il carattere residenziale della zona, limitatamente ai piani terra.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

10. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **If** come previsto nelle schede del Centro Storico (si veda Elab. 15 Dimensionamento

- **Sc** come esistente, oppure come indicato nelle Tabelle di dimensionamento
 - **H** nelle nuove edificazioni: come previsto nelle schede del Centro Storico e Tabelle di dimensionamento
 - **Dc** H/2
salvo minori distanze indicate negli elaborati dei centri storici previsti dal P.I.
 - **Ds** 7,50 m.
salvo minori distanze indicate negli elaborati del PI,e/o allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC nei centri abitati
 - **Df** 10,00 m.
salvo minori distanze nei casi previsti dagli elaborati di Centro Storico
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
 - **N** come da Tabelle di dimensionamento
11. Nei Centri Storici per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra le pareti, se l'intervento viene attuato mediante un PUA, possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico ed ambientale.
 12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima L.R. 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.
 13. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso
 14. Le indicazioni succitate sono valide anche nelle UMI subordinate a PUA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

15. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al piano ed adeguati alle disposizioni di legge in materia ed al "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".
16. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
17. Oltre a quanto definito nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale", nelle Z.T.O. A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto previo parere della CEC, è fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:
 - le opere di protezione e di sostegno;
 - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
 - le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
 - le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
 - le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
 - i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone, pena l'intervento sostitutivo del Comune con spese a carico del privato.

ART. 17 – ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, 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 dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
5. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), per quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% del volume esistente ai sensi della normativa vigente.
6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 15 delle presenti NTO nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione con demolizione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
7. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 150 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. Sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella ZTO di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **If** come da Tabelle di dimensionamento
 - **Rcf** non superiore al 40%
 - **H** come da Tabelle di dimensionamento
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
 - **N** come da Tabelle di dimensionamento
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
 - **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti previo asservimento
 - **Df** tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli Artt. 874 e seguenti del Codice Civile
 - **Ds** H/2 con un minimo di m. 7,50, salvo minori distanze dovute ad allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC, nei centri abitati

- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
- 10. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
- 11. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
- 12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima L.R. 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.
- 13. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- 14. Per gli edifici di particolare valore storico - ambientale eventualmente insistenti nella zona, oltre alle norme del presente Articolo, valgono le prescrizioni contenute nei gradi di protezione per le analoghe categorie tipologiche delle presenti NTO.

ART. 18 – ZTO C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab. 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab. 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, 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 dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
5. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti NTO nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **If** come da Tabelle di dimensionamento
 - **Rcf** non superiore al 40%
 - **H** come da Tabelle di dimensionamento
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
 - **N** come da Tabelle di dimensionamento
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
 - **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
 - **Df** tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli Artt. 874 e seguenti del Codice Civile
 - **Ds** H/2 con un minimo di m. 7,50, salvo minori distanze dovute ad allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC, nei centri abitati
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
8. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
9. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
10. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima L.R. 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.

11. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

ART. 19 - Z.T.O. C1S - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, ove è necessario una progettazione coordinata finalizzata alla ordinata edificazione e urbanizzazione.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua attraverso l'I.E.D. convenzionato: l'edificazione è subordinata ad un Piano Guida, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione, allegato alle presenti NTO, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, su conforme parere della C.E.C., applicando la perequazione urbanistica come definita dagli atti deliberativi comunali vigenti al momento di richiesta di Permesso di Costruire
5. Il Piano Guida:
 - a) ha lo scopo di definire le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;
 - b) consiste nella progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti C1S e dovrà sviluppare le tematiche e le tipologie ammesse, con particolare riguardo ai caratteri dell'edificazione, agli elementi costruttivi degli edifici, ai percorsi, alle sistemazioni delle aree a verde e parcheggio, ecc., il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso. Il progetto - in scala 1:200 - dovrà indicare in modo vincolante le altezze, il tipo di copertura, la tipologia e i materiali dei fabbricati, la disposizione planimetrica, le forometrie, i percorsi, la sistemazione esterna e il tipo di recinzione.
6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti NTO nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
7. **Il Piano Guida di cui al precedente comma 5 deve conformarsi alle prescrizioni contenute negli strumenti comunali di settore, con particolare riferimento al Piano delle Acque e al Piano Del Verde.**

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. E' consentita la tipologia edilizia **unifamiliare, bifamiliare e a schiera (max. 3 unità abitative).**

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **If** come da Tabelle di dimensionamento
 - **Rcf** non superiore al 40%
 - **H** come da Tabelle di dimensionamento
 - **N** come da Tabelle di dimensionamento
 - **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
 - **Df** tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli Artt. 874 e seguenti del Codice Civile

- **Ds** H/2 con un minimo di m. 7,50, salvo minori distanze dovute ad allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC, nei centri abitati
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
10. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
 12. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
 13. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima L.R. 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.
 14. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

ART. 20 – ZTO C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua attraverso un P.U.A., esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
5. Gli interventi edilizi di nuova edificazione devono prevedere l'utilizzo di almeno il 75% delle potenzialità edificatorie previste per le singole Z.T.O. di espansione di tipo residenziale.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI e PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. I parametri urbanistici sono riportati nelle schede di cui al Book C- Progetto zone di trasformazione.
7. I parametri edilizi sono quelli previsti per le zone C1.
8. Le tipologie edilizie saranno definite dalle N.T.A. dei P.U.A.

TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 21 – CLASSIFICAZIONE ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

1. Il territorio comunale, in coerenza agli A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) individuati in sede di PAT, é suddiviso, secondo la grafia adottata dal P.I., nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed attività:
 - Zone produttive artigianali industriali (D1)
 - Zone produttive commerciali e terziari (D2)
 - Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE

2. Gli ambiti di Riqualificazione e Riconversione individuati nelle Tavv. dello Zoning sono disciplinati da specifico APP, ai sensi dell'Art. 14 delle presenti NTO, esaminato e deliberato da parte del Consiglio Comunale.

ART. 22 – ZTO D1 – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

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

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti attività:
 - attività industriali;
 - attività artigianali;
 - attività direzionali;
 - pubblici esercizi per superfici complessive non superiori a 200 mq.;
 - attività commerciali nei limiti previsti dalla LR 15/2004 per gli esercizi di vicinato;
6. Sono escluse le seguenti attività:
 - sale gioco, phone-center, sexy-shop, attività pubbliche o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **Rcf** non superiore al 50%
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata;
 - **H** m. 11,50
l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo;
 - **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
 - **Df** tra pareti, pari a m. 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
 - **Ds** H/2 con un minimo di m. 10,00
nel caso in cui la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
8. La percentuale minima del 15% della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
9. La percentuale del 15% della superficie di calpestio deve essere sistemata a parcheggio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 150 esclusivamente per motivi igienico-sanitari. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.
11. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune

12. Per la ZTO D1 fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5 del presente Articolo, le destinazioni d'uso ammesse, sono:

- - le attività artigianali ed industriali;
- - le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne sia esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- - impianti tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti enel, impianti telefonici, mattatoi, impianti depurazione, impianti incenerimento, impianti trattamento rifiuti, pubbliche discariche ecc.);
- - casa del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500 per lotto da realizzarsi in adiacenza del fabbricato produttivo, intendendo come lotto unico anche l'aggregazione di più attività su un medesimo edificio;
- - usi ricettivi alberghieri;
- - mense, self-services;
- - artigianato di servizio, attività terziarie;
- - attività fieristiche, ricreative, di rappresentanza;
- - commercio all'ingrosso;
- - attrezzature per lo sport;
- - parcheggi pubblici e di uso pubblico e parcheggi pertinenziali;
- - laboratori di ricerca.

ART. 23 – ZTO D2 – COMMERCIALI E TERZIARIE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali, direzionali o ad esse assimilate totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti attività:
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita come definite dalla L.R. 15/2004;
 - attività direzionali o ad esse assimilate;
 - pubblici esercizi;
 - artigianato artistico e di servizio.
6. Sono escluse le seguenti attività:
 - le attività di rottamazione e simili;
 - artigianali se destinate esclusivamente alla produzione;
 - sale gioco, phone-center, sexy-shop, attività pubbliche o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - le attività ed impianti che a giudizio del Sindaco, sentita la C.E.C., siano incompatibili con i caratteri della zona.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
 - **Rcf** non superiore al 50%;
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata;
 - **H** m. 11,50;
 - **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
 - **Df** tra pareti, pari a m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
 - **Ds** H/2 con un minimo di m. 10,00;
nel caso in cui la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata.
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
8. La percentuale minima del 15% della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
9. La percentuale del 15% della superficie di calpestio deve essere sistemata a parcheggio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 150 esclusivamente per motivi igienico-sanitari. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.
11. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, tali strutture potranno avere dimensioni massime di 6,00 mq di superficie e 3,00 m. di altezza.
12. Ai fini di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare le istanze riferite alle medie strutture di vendita dovranno prevedere, fermi restando gli obblighi della legge, specifica documentazione progettuale dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo delle interferenze con la viabilità ordinaria.

ART. 24 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI ZONA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 8 Book D Attività produttive in zone improprie - Schede Normative
Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti di territorio diverse dalle ZTO di tipo D (come regolamentate nelle presenti NTO) nelle quali sono localizzati fabbricati utilizzati a fini produttivi e quindi in difformità rispetto alle previsioni del PI. Il PI identifica e distingue tra attività:
 - incompatibili che non possiedono requisiti tali da mantenere l'attuale localizzazione (da trasferire);
 - incompatibili che non possiedono requisiti per consolidare l'attuale localizzazione (da bloccare);
 - compatibili non soggette al trasferimento sia per il tipo di produzione/servizio svolto sia per rapporto con il contesto urbano ed ambientale in cui sono inserite (da confermare).
4. Le Schede delle attività censite contengono i seguenti dati ed informazioni (non oggetto di questo PI):
 - ubicazione fabbricato;
 - estratto CTR;
 - documentazione fotografica;
 - stato di fatto (dati edilizi, attività esistente);
 - attività esistente (settore, classe insalubrità);
 - indicazioni di progetto (normativa e prescrizioni, parametri urbanistici);
 - schema progettuale
5. Nelle Schede Normative hanno valore prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti (non oggetto di questo PI):
 - la normativa;
 - le prescrizioni;
 - i parametri urbanistici;
 - la sagoma limite ampliamento;
 - le alberature;
 - l'edificio con grado di protezione;
 - il vincolo paesaggistico corsi d'acqua;
 - la fascia di rispetto stradale;
6. Nelle Schede Normative hanno valore esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante (non oggetto di questo PI):
 - l'ubicazione del fabbricato;
 - lo stato di fatto;
 - l'area di pertinenza dell'attività;
 - l'attività esistente;ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nel precedente comma 3° del presente Articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA TRASFERIRE

7. I fabbricati e le aree che ospitano le attività non compatibili da trasferire sono disciplinati come segue:
- gli interventi ammissibili sino alla cessazione e/o rilocalizzazione dell'attività sono quelli previsti dalle lettere a) e b) comma 1 del DPR 380/2001;
 - gli interventi sulle aree e fabbricati successivi alla cessazione e/o rilocalizzazione dell'attività sono definiti dal PI congiuntamente con eventuali convenzioni/accordi pubblico/privato
 - la cessione e/o rilocalizzazione dell'attività dovrà essere accompagnata da 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 dell'istituto del credito edilizio di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.O. come disciplinato nell'elaborato 24 "Definizione criteri e modalità di applicazione credito edilizio"

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA BLOCCARE

8. Gli interventi ammissibili sui fabbricati e aree che ospitano le attività non compatibili da bloccare sono quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 del DPR 380/2001;

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE

9. Gli interventi ammissibili sui fabbricati e aree che ospitano le attività compatibili da confermare sono quelli definiti dall' Elab 8 Book D "Attività produttive in zone improprie - Schede Normative"
10. La cessazione o il trasferimento in altra sede delle attività comportano la decadenza dei benefici di cui al presente Articolo e il conseguente adeguamento di destinazione d'uso del fabbricato o della parte di esso utilizzato dall'attività stessa, a quanto consentito dalle norme della ZTO di appartenenza.

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE

11. Gli interventi sui fabbricati e aree che ospitano le attività da confermare sono quelli indicati nella Scheda normativa. La cessazione o il trasferimento in altra sede delle attività comportano la decadenza dei benefici di cui al presente Articolo e il conseguente adeguamento di destinazione d'uso del fabbricato o della parte di esso utilizzato dall'attività stessa, a quanto consentito dalle norme della ZTO di appartenenza.

ART. 25 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico in variante esclusivamente per la rilocalizzazione o ampliamento delle attività in essere ai sensi della normativa vigente.

DIRETTIVE

2. Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:
 - a) è vietato:
 - recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
 - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
 - interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
 - interessare aree destinate a vincoli urbanistici e/o ambientali;
 - interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
 - interessare strutture precarie;
 - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
 - aumentare il numero delle unità immobiliari e inserire ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PATI della Comunità Metropolitana di Padova;
 - trasferire le attività oggetto di ampliamento in siti diversi dalle zone proprie;
 - realizzare nuove costruzioni isolate rispetto al fabbricato produttivo esistente;
 - realizzare interventi che comportino un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
 - b) è necessario:
 - verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle N.T. del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
 - quantificare la "capacità di carico ambientale" (ai sensi del quaderno n. 5 del PTCP, linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi) e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
 - verificare la compatibilità con le zone di tutela;
 - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
 - utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
 - riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
 - convenzionare le eventuali opere di urbanizzazione relative all'intervento;
 - prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T. ed è ammissibile solo ed esclusivamente nel rispetto dei criteri definiti al comma 2 del presente Articolo e delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure della Perequazione urbanistica e degli Accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dal P.A.T.;
 - b) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona propria" è limitato a quelle che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza;
 - c) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona impropria" non potrà superare il limite dell'50% della superficie coperta esistente con il limite di 1.000 mq.; per le attività aventi una superficie coperta esistente fino a 500 mq è consentito l'ampliamento del 100%.

TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

ART. 26 – CLASSIFICAZIONE ZONE AGRICOLE

1. Il territorio comunale, in coerenza agli A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) individuati in sede di PAT, è suddiviso, secondo la grafia adottata dal P.I., nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.):
 - Zone agricole di salvaguardia ambientale (E1)
 - Zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario..... (E2)
 - Nuclei residenziali in zona agricola (E3)
2. Nella zona agricola ad esclusione dei Nuclei residenziali in zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'Art 44, commi da 1 a 4 della L.R. 11/2004.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nuova edificazione

3. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Articoli delle presenti NTO.

Ampliamento

4. L'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Articoli delle presenti NTO.

Altro

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 sugli edifici esistenti, ad uso residenziale.
6. Prima del rilascio dei permessi di costruire sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
7. Il comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.
8. Il registro e le planimetrie di cui al presente Articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

9. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulla porzioni ampliate per quanto riguarda i caratteri tipo morfologici degli interventi, si rimanda al Prontuario della Qualità Architettonica.
10. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
11. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
12. Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
13. Non sono ammessi:
 - locali interrati e seminterrati;
 - terrazze e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica, superiori a m. 0,50;
 - rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili, controfinestre esterne, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non in sintonia con i caratteri tradizionali locali.
14. Il progetto di nuovi annessi rustici deve adottare gli accorgimenti costruttivi indicati nel precedente punto 12 del presente Articolo. I fori finestra dovranno mantenere un'altezza di almeno 1,50 m. al davanzale ed essere di forma rettangolare. Sono assimilabili ad annessi rustici le costruzioni realizzate secondo le specifiche tecniche di cui alla D.G.R.V. n. 172 del 03.02.2010 - serre fisse - ancorchè non destinate alla sola protezione delle colture; tali

costruzioni sono soggette alla preventiva presentazione del piano aziendale ad AVEPA secondo le modalità di cui alla D.R.G.V. n. 2879 de 30.12.2013.

VEGETAZIONE

15. L'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi, staccionate in legno) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

16. Residenza

- **H** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **N** n. 2
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m. 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
- **Ds** Vedasi Fasce di rispetto stradali

17. Annessi rustici non dedicati a ricovero di animali

- **H** m. 5,00
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **N** n. 1
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati; potrà essere realizzato un piano interrato ricompreso all'interno del sedime dell'annesso, fatte salve le prescrizioni riguardanti il rischio idraulico, ad uso cantina privo di accessi dall'esterno
- **Dc** m. 10,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m. 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
- **Ds** Vedasi Fasce di rispetto stradali.

18. Serre fisse

Le serre fisse sono consentite, ai sensi della L.R. 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito P.S.A. (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura ed in osservanza dell'Atto di indirizzo Regionale vanno rispettati in ogni caso i seguenti parametri:

- **Rcf** 50%
- **H** m. 5,00
- **N** n. 1
- **Dc** minimo di m. 5,00
- **Df** m. 10,00
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO

19. Serre mobili

Le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, ...) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo Regionale

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

20. Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.
21. Sono escluse le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali.
22. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente Articolo.
23. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto per le zone residenziali dalle presenti N.T.O. con le seguenti dotazioni minime: per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio il ricavo di un garage interno all'abitazione di minimo 20 mq di pavimento, completamente sgombro e libero da scale, soppalchi, ecc.; per i fabbricati esistenti, in alternativa al garage è consentito ricavare un posto auto coperto, anche in aderenza allo stesso fabbricato, avente superficie minima di ml 5,00 x ml 2,50.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

24. Nella presentazione dei progetti, oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:
 - planimetria in scala 1:2.000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
 - planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di progetto;
 - planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;
 - relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustifichino la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

ART. 27 - ZTO E1 – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nuova edificazione

4. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla L.R. 11/2004.

Ampliamento e ristrutturazione

5. E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione.
6. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
7. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è disciplinata dal Regolamento Edilizio (R.E.).
8. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.

ALTRE DISPOSIZIONI

9. Sono ammessi
 - la realizzazione piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare della dimensione max di 6 mq e h 1,80 (Art. 44 comma 5 della L.R.11/2004), che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà e di m. 10,00 dai fabbricati
 - la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica;
 - le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
 - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

ART. 28 - ZTO E2 – ZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nuova edificazione

4. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla L.R. 11/2004 come di seguito articolata:
 - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).
 - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.)

Ampliamento e ristrutturazione

5. E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
6. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
7. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è regolata dal Regolamento Edilizio (R.E.)
8. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.
9. Oltre quanto già previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:
 - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
 - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

ALTRE DISPOSIZIONI

10. Sono ammessi:

- la realizzazione piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare della dimensione max di 6 mq e h 1,80 (Art. 44 comma 5 della L.R.11/2004), che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà e di m. 10,00 dai fabbricati;
- la realizzazione di piscine;
- la realizzazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;

- la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica;
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

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

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

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

DESCRIZIONE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

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

DESCRIZIONE

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

OBIETTIVI

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

MODALITA' DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

6. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotti di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a m. 2,50 a scomputo del volume assegnato. Tali costruzioni non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso (garage, ripostiglio, taverna, ecc); distanza dai confini m. 5,00; distanza dai fabbricati m. 5,00 o in aderenza. In caso di realizzazione di ricoveri attrezzi con le caratteristiche sopra descritte, non sarà consentita l'edificazione di ulteriori manufatti quali casette da giardino, pergolati isolati, ecc e saranno consentiti esclusivamente i gazebi utilizzati come arredo giardino; in caso di lotti di pertinenza di fabbricati esistenti, la realizzazione dei ricoveri attrezzi di cui al presente Articolo è subordinata alla demolizione di superfetazioni e/o baracche di pari volume.
 - uffici e attività direzionali con un massimo di mc 800.
7. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

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

- **N:** 2
 - **N unità :** 2
 - **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,
- b) Nuova edificazione su lotto in aderenza
- **Sf minima:** la grafia di progetto rappresentata nell'Allegato E individua i lotti in cui è ammessa l'edificazione in aderenza e la relativa tipologia
 - **If:** è ammessa la realizzazione di 500 mc destinazione residenziale, in continuità con l'edificio preesistente
 - **H:** m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e N. 1 piani per gli annessi
 - **Dc:** m. 5,00
 - **Df:** m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
 - **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
 - **N piani:** 2
 - **N unità** in ampliamento: 1
 - **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,
- c) Edifici esistenti
- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
 - **Ampliamento:** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
 - **H:** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
 - **N piani :** 2
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
 - **Dc** m. 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
 - **Df** m. 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
 - **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO
 - **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
 - **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

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

DESCRIZIONE

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

OBIETTIVI

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

MODALITA' DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

6. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotti di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a m. 2,50 a subordinati alla demolizione di superfetazioni e/o baracche di pari volume. Tali costruzioni non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso (garage, ripostiglio, taverna, ecc); distanza dai confini m. 5,00; distanza dai fabbricati m. 5,00 o in aderenza. In caso di realizzazione di ricoveri attrezzi con le caratteristiche sopra descritte, non sarà consentita l'edificazione di ulteriori manufatti quali casette da giardino, pergolati isolati, ecc e saranno consentiti esclusivamente i gazebi utilizzati come arredo giardino;
 - uffici e attività direzionali con un massimo di mc 800.
7. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:
 - a) Edifici esistenti
 - **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 380/2001
 - **Ampliamento:** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
 - **H** m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
 - **N** piani : 2
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
 - **Dc** m. 5,00;

è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;

- **Df** m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- **Dz** si applicano le distanze minime previste nelle presenti NTO.
- **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
- **Ds** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9. Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione sono subordinati a:
- ricomposizione ambientale così come prevista dal Piano del verde
 - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

Sono consentite le demolizioni parziali dei fabbricati esistenti con ricostruzione in area adiacente e lo spostamento dei sedimi dei fabbricati, purché rientranti nella medesima ZTO, previo parere preventivo della CEC.

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

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

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

DESCRIZIONE

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

OBIETTIVI

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

MODALITA' DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

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

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

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

a) Nuova edificazione su nuovo lotto

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

b) Nuova edificazione su lotto in aderenza

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

c) Edifici esistenti

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

d) Nuova edificazione subordinata a PUA

- **Interventi ammessi:** PUA
 - **Perequazione:** si applica quanto previsto dall'Art. 11 delle presenti N.T.O., attraverso il ricorso ad accordi pubblico-privati previsti dalla L.r. 11/2004
 - **Tipologia edilizia:** uni-bifamiliare, a schiera, isolata
- La dotazione minima di aree per servizi richiesta nei PUA è la seguente:
- **Verde primario:** 4,5 mq/ab,
 - **Parcheggio:** 5,00 mq/ab (da destinare a parcheggi effettivi esclusi gli spazi di manovra) e comunque non inferiori a 3 posti auto / 2 unità abitative sono pari a;
 - **Piste ciclabili:** 0,2 ml/mc (larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.)
 - **Ds:** vedasi fascia di rispetto stradale o, se centro abitato, H/2 con un minimo di m. 7,50,

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

13. Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli esistenti sono subordinati a:

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

ART. 33 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 43 e Art. 44

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 11, Book F, Annessi agricoli non più funzionali - Tav. F.1 — localizzazione , scala 1:10.000

DEFINIZIONE

3. Sono individuati, nelle specifiche schede e tavole e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

4. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data 31.12.2009 e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Le Schede degli edifici censiti contengono i seguenti dati ed informazioni:
 - ubicazione fabbricato;
 - estratto CTR;
 - documentazione fotografica;
 - stato di fatto (dati edilizi, grado di conservazione edificio, descrizione edificio, sottoservizi ed oo.uu.);
 - indicazioni di progetto (parere agronomico, parere urbanistico e prescrizioni).
6. Nelle Schede Normative hanno valore prescrittivo la parte descrittiva riguardante il parere urbanistico e prescrizioni.
7. E' possibile applicare il credito edilizio recuperando il volume residenziale corrispondente in zona diffusa a condizione che la nuova edificazione avvenga in prossimità di un nucleo edificato e comunque ad una distanza non superiore a m. 50 dal ciglio stradale.
8. La modalità di recupero volumetrico e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle loro caratteristiche tipologiche/edilizie ed è subordinata (fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda) alle seguenti prescrizioni:
 - a) esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
 - b) recupero ad uso residenziale sino ad un massimo di mc 800 e n. 2 unità abitative, dei fabbricati esistenti che hanno un volume pari o superiore a mc 800. l'eventuale recupero della quota eccedente gli 800 mc è subordinata alla stipula di specifico Accordo pubblico privato ai sensi dell'Art. della LR 11/2004;
 - c) recupero ad uso residenziale sino ad un massimo di mc 800 e n. 2 unità abitative, dei fabbricati esistenti che hanno un volume compreso tra mc 400 e mc 800;
 - d) recupero ad uso residenziale sino ad un massimo di mc 500 e n. 1 unità abitativa, dei fabbricati esistenti che hanno un volume inferiore a mc 400, con un minimo di mc 200.
 - e) Per i fabbricati con un volume inferiore ai 200 mc è possibile applicare il credito edilizio con le modalità di cui al precedente punto 7 o prevedere in loco il loro riaccorpamento in un unico fabbricato. In tali casi la destinazione sarà mantenuta ad annesso rurale.
9. Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
 - parametri del R.E.;
 - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
 - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
 - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
 - adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni da ricavarsi entro il perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato.ed alla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire di:
 - esito positivo parere preventivo della CEC;
 - presenza di eventuali vincoli edilizi e/o urbanistici;

- permanenza della non funzionalità dell'annesso al fondo agricolo.
10. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta:
- l'istituzione di un vincolo notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non edificandi) sui terreni del fondo;
 - la rinuncia alle possibilità di ampliamento contemplate dall'Art. 44 della LR 11/2004;
 - la rinuncia agli interventi edilizi in deroga ai regolamenti e strumenti urbanistici comunali contemplati dal "Piano Casa Regionale" (vedi LR n. 14/2009 e ss.mm.ii.);
 - l'obbligo di demolire, preventivamente al recupero volumetrico richiamato nel precedente comma 7 del presente Articolo, gli annessi rustici caratterizzati da tipologie non tradizionali;
 - l'obbligo di demolire le baracche e le superfetazioni. L'eventuale recupero volumetrico, previo parere preventivo della CEC, è condizionato al rispetto di quanto previsto nel precedente comma 7 del presente Articolo;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso comprensive, a totale carico del concessionario, di:
 - o un idoneo sistema di smaltimento, in assenza di rete fognaria, mediante sub-irrigazione fatta salva la necessità di utilizzare sistemi di depurazione motivata da relazione predisposta da Geologo o Ingegnere Idraulico;
 - o un collegamento alla rete di distribuzione energia elettrica o l'utilizzo di sistemi alternativi di generazione;
 - o un sufficiente approvvigionamento idrico;
 - o un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale in base alla diversa ubicazione e destinazione del fabbricato.

Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

ART. 34 – ZTO VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc..
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
6. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere unita da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

ART. 35 – ZTO VARCHI E CONI VISUALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Padova

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. I varchi comprendono le parti del territorio in cui sono in atto processi dinamici di occlusione che possono pregiudicare la continuità della rete ecologica. I varchi, unitamente ai corridoi ecologici, garantiscono gli spostamenti (a fini trofici, di riproduzione, ecc.) della fauna, determinante nei processi di trasformazione energetica dell'ecosistema.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Nella parti di territorio corrispondenti ai varchi ed ai coni visuali ove non è possibile escludere interventi infrastrutturali e di edificazione è necessario prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna.

TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 36 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

1. Il territorio comunale, in coerenza agli A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) individuati in sede di PAT, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
 - Zone per l'istruzione (Fa)
 - Zone per attrezzature di interesse comune (Fb)
 - Zone attrezzate a parco, gioco e sport (Fc)
 - Zone per parcheggi..... (Fd)
2. Le aree classificate dal P.I. come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.
3. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive, di stoccaggio e raccolta di materiali, il ricovero degli automezzi e quant'altro non consono alle finalità del presente Articolo.
4. Le aree di cui al presente Articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente P.I., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'A.C. affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
 - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
5. E' ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (Articolo 14 del D.P.R. 380/01).
6. Le superfici da riservare a servizi (verde e parcheggio) devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 37 – ZTO FA PER L'ISTRUZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.
4. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in:
 - a) Asilo nido
 - b) Scuola d'infanzia
 - c) Scuola primaria
 - d) Scuola secondaria di primo grado

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
6. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza,

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici
 - **If** 2 mc/mq
 - **H** m. 10,50
 - **Dc** m. 10,00
 - **Df** m. 10,00

ART. 38 – ZTO Fb PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
 - e) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali, ...)
 - a) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, centro sociale, ...)
 - b) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...)
 - c) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...)
 - d) Istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...)
 - e) servizi amministrativi (municipio, ...)
 - f) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...)
 - g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, stazioni radiobase, ...)
 - h) servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, ...)

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici
 - **If** 3 mc/mq
 - **H** m. 10,50
 - **Dc** m. 10,00
 - **Df** m. 10,00

ART. 39 – ZTO Fc ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.
4. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
 - a) verde attrezzato di quartiere
 - b) parco urbano
 - c) parchi comunali
 - d) impianti sportivi di base
 - e) palestre
 - f) campi da tennis
 - g) piscine
 - h) palazzetto

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. o Accordoi ai sensi dell'Art. 5 della LR 11/2004.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:
 - **If** 0,5 mc/mq
 - **H** m. 10,50
 - **Dc** m. 10,00
 - **Df** m. 10,00

ART. 40 – ZTO Fd PER PARCHEGGI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'

ART. 41 – CLASSIFICAZIONE AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

DESCRIZIONE

2. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti.
3. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
 - a) Strade, secondo la classificazione del D.lgs 285/1992 (tipo A, C, E, F);
 - b) Percorsi ciclabili e pedonali;
 - c) Parcheggi;
 - d) Distributori di carburante e aree di servizio.
 - e) Autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
 - f) Servizi di trasporto e logistica

MODALITA' DI INTERVENTO

4. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, gli interventi sulle strade esistenti e di progetto, devono essere ordinati a quanto segue:
 - a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
 - la sezione stradale e le caratteristiche geometriche sono definite dall'ente gestore;
 - le piste ciclabili dovranno essere realizzate su almeno un lato della strada, anche non adiacenti al sedime stradale, ed essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
 - gli interventi di mitigazione ambientale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il rumore, l'aria, l'acqua con particolare riferimento alle zone sensibili dal punto di vista insediativo e naturalistico;
 - gli interventi di mitigazione paesaggistica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare l'inserimento del tracciato, i viadotti ed i sottopassi, le opere d'arte stradali, le fasce adiacenti il tracciato;
 - gli interventi di mitigazione ecologica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il mantenimento e/o ripristino della continuità faunistica lungo i corridoi ecologici principali e secondari individuati dal PI;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
 - b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
 - la sezione stradale minima pari a m. 6,50;
 - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
 - il marciapiede almeno su un lato della strada;
 - i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
 - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
 - c) Strade locali (tipo F):
 - la sezione stradale minima pari a m. 5,50;

- la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
 - il marciapiede almeno su un lato della strada;
 - i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
 - le strade a fondo cieco debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai mezzi che svolgono servizio pubblico (rifiuti, soccorso medico, raccolta scolari, protezione civile, etc.)
 - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
- d) Strade vicinali (tipo F) (con caratteristiche ambientali):
- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali devono essere collocati almeno su un lato della strada;
 - le pavimentazioni devono essere diverse da quelle bituminose o in calcestruzzo.
6. Nelle fasce di rispetto stradali di cui al punto 11, è consentita unicamente la realizzazione di aree a parcheggio e di costruzioni che non diano luogo a volume e/o superficie coperta
7. Al di fuori dei centri abitati e in tutte le zone soggette a preliminare P.U.A.:
- non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale ed a quella di allacciamento tra i nuclei frazionali fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del P.U.A.;
 - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo esclusivamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
8. Rispetto al P.I. i PUA ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
- la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
 - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta
 - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
 - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
- nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal P.I. a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
 - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
 - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.
9. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della L.R. 11/2004, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21 della stessa Legge, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
10. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle Tavole di Progetto e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del P.A.T.
11. Con riferimento alla classificazione definita al precedente comma 5 del presente Articolo vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) nel rispetto di quanto previsto con il DM 1404/1968 al di fuori dei centri abitati:

		tipo A Autostrade	tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali

Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 60	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3				
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3		
Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, F esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3				
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3		
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3				
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 2		

*Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTO per le singole Z.T.O..

ART. 42 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTE

DESCRIZIONE

1. Sono destinate ad impianti per la distribuzione del carburante.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti o la modifica di impianti esistenti è consentita nel rispetto delle presenti norme e della specifica normativa vigente in materia.
3. I nuovi impianti devono:
 - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
 - essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano;
4. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
 - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 N.C.d.S. ed Art. 61, comma 3 del Regolamento);
 - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
5. L'installazione degli impianti non è consentita:
 - in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento;
 - lungo le curve di raggio inferiore a m. 300 (trecento); qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 (trecento) e i m. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 (cento) gli impianti potranno sorgere a m. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
 - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'Art. 2 del D.lgs. n° 490/1999; nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.lgs. n° 490/1999 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
6. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

SUPERFICIE MINIMA

7. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. La distanza dagli edifici (Df) è pari a m. 10 (dieci).
8. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.
9. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGR 497 del 18.02.05).

ART. 43 – ALTRE AREE DI SERVIZIO

MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'Art. 2, comma 3 dei D.Lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
 - a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
 - b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
2. La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle Z.T.O. di cui al precedente Articolo anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'Art. 3.1 della D.G.R. 7 dicembre 1999, n. 4433.
3. La localizzazione di tali attività è soggetta alle medesime prescrizione definite al precedente Art. 42 riguardante le aree per la distribuzione carburante in quanto la loro localizzazione è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico.

TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 44 – VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.LGS 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
3. Gli elementi evidenziati nelle Tavole sopra elencate sono:
 - a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua (Fiume Bacchiglione)
 - b) i territori coperti da boschi:
 - c) i vincoli monumentali sugli immobili:

DESCRIZIONE

4. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 gli elementi richiamati al comma precedente:
 - a) le aree individuate e perimetrate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39)
 - b) i corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312) ;
 - c) le aree individuate e perimetrate quali zone boscate ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
 - d) gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939 e Art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente P.I., da:
 - a) P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova;
 - b) P.A.T.;
 - c) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004;
 - d) indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

ART. 45 – IDROGRAFIA

SERVITU' IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. R.D. n. 368 del 08.05.1904
2. R.D. n. 523 del 05.07.1904

CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo VI Artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523 /1904 per corsi d'acqua pubblici Artt. dal 93 al 99.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente Articolo:

- a) Fiume Bacchiglione;
- b) Scolo San Giacomo Sud;
- c) Scolo Maestro;
- d) Scolo Roncajette;
- e) Scolo Carpenedo Sabbioni;
- f) Scolo Inferiore di Casalserugo;
- g) Scolo Superiore di Casalserugo;
- h) Scolo Interno di Casalserugo;
- i) Scolo Mediano;
- j) Scolo FBG;
- k) Scolo Riva Tagliata;
- l) Scolo Laterale Strada Bersaglio;
- m) Scolo Corriva;
- n) Scolo Ronchi;
- o) Scolo Basse Carraretto;
- p) Scarico Mediano;

vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

5. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal P.I., che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).
6. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001

FASCIA DI RISPETTO ART. 41 LR 11/2004

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

7. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 41.

CONTENUTI E FINALITÀ

8. Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per:
 - a) Fiume Bacchiglione

PRESCRIZIONI

9. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il P.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
 - a) è vietata

- la realizzazione di nuove costruzioni;
 - la trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;
- b) è consentito
- l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo;
 - la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc,
 - la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;
- c) è obbligatoria:
- la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 46 – DEPURATORI E DISCARICHE

DEPURATORI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Regionale di Tutela delle Acque
2. D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
3. Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
4. Trattasi dell'area di sedime e della relativa fascia di rispetto dell'impianto di depurazione ubicato a sud dell'area industriale-artigianale del Capoluogo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Per l'impianto di depurazione che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile di 100 (cento) metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
6. Nel caso in cui la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
7. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001.

DISCARICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

8. Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36
9. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".
10. Legge Regionale n. 3 del 21.01.2000, Artt. 32 e 32, "Nuove norme in materia di gestione dei rifiuti".

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

11. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
12. Trattasi delle aree di sedime di e delle fasce di rispetto della discarica in Comune di Ponte San Nicolò

PRESCRIZIONI

13. Alla discarica individuata si applica una fascia di rispetto pari a 250 metri misurati dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli Artt. 32 e 32 bis della L.R. n. 3/2000."
14. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'U.L.S.S..
15. La fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la certificazione da parte della Provincia del termine del periodo di "gestione post operativa".
16. Per le zone D1 ricadenti all'interno della fascia di rispetto della discarica è ammessa la realizzazione di aree a parcheggio, manovra e stoccaggio temporaneo, senza realizzazione di volumi edilizi, nelle aree scoperte, nel rispetto della dotazione degli standard di cui alla normativa vigente e alle presenti NTO.

ART. 47 – CIMITERI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Regio Decreto n. 1265, 27 luglio 1934.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
3. Trattasi di area sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto ubicati in corrispondenza del cimitero di Casalsurugo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 48 – AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incendi rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"
2. D.M. Decreto Ministeriale 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante";
3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Padova Art. 36 delle Norme Tecniche
4. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Padova – Allegato alle NT "Rischio Tecnologico"

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
6. L'azienda a rischio di incidente rilevante è la Metalcleaning SpA localizzata in Via Umberto I°, individuata dal P.T.C.P. ai sensi del D.Lgs. 344/1999.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Il P.I. individua e disciplina le aree da sottoporre a specifica regolamentazione, tenuto conto anche di tutte le problematiche territoriali e infrastrutturali relative all'area vasta. A tal fine il P.I. comprende un elaborato tecnico "Elab. 24 RIR - Rischio di incidente rilevante" relativo al controllo dell'urbanizzazione predisposto secondo quanto stabilito nell'Allegato al D.M. 9 maggio 2001
8. L'elaborato tecnico "Elab 24 Rischio di incidente rilevante", ai sensi dell'art. 5 dell'allegato alle NT "Rischio Tecnologico" del P.T.C.P. di Padova individua e disciplina le aree da sottoporre a specifica regolamentazione.
9. L'Elab. 24 costituisce parte integrante e sostanziale del presente P.I., contiene necessariamente:
 - a) le informazioni fornite dal gestore;
 - b) l'individuazione e la rappresentazione su base cartografica tecnica e catastale aggiornate degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
 - c) la rappresentazione su base cartografica tecnica e catastale aggiornate dell'involuppo geometrico delle aree di danno per ciascuna delle categorie di effetti e, per i casi previsti, per ciascuna classe di probabilità;
 - d) individuazione e disciplina delle aree sottoposte a specifica regolamentazione risultanti dalla sovrapposizione cartografica degli involuppi e degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili di cui sopra;
 - e) gli eventuali pareri delle autorità competenti ed in particolare quello dell'autorità di cui all'art. 21, comma 1 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334;
 - f) le eventuali ulteriori misure che possono essere adottate sul territorio, tra cui gli specifici criteri di pianificazione territoriale, la creazione di infrastrutture e opere di protezione, la pianificazione della viabilità, i criteri progettuali per opere specifiche, nonché, ove necessario, gli elementi di correlazione con gli strumenti di pianificazione dell'emergenza e di protezione civile
10. Le informazioni contenute nell'Elab. 24 sono trasmesse agli altri enti locali territoriali eventualmente interessati dagli scenari incidentali perché possano a loro volta attivare le procedure di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di loro competenza.
11. In sede di formazione degli strumenti urbanistici nonché di rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie si deve in ogni caso tenere conto, secondo principi di cautela, degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili esistenti e di quelli previsti nell'Elab. 24.

ART. 47Bis – OLEODOTTI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. DM Interno 24 novembre 1984 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000
3. Trattasi della fascia di rispetto dell'oleodotto "Venezia Mantova" dell'ente gestore "IES" fissata nella misura di m. 4,00 su ciascun lato dell'infrastruttura.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. All'interno delle fasce di rispetto:
 - a) è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta;
 - b) sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, parcheggi, strade di accesso, parchi naturali od attrezzati.
5. Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

ART. 49 – AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, approvato con DPCM 21 novembre 2013 e successive varianti.
2. Piano di Assetto Territoriale Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
3. Decreto Segretariale n. 1763 del 02/07/2013 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione
4. Aggiornamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Brenta-Bacchiglione (PAI). Controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Casalserugo. Prot. N. 1431/L.365/ART.6 del 29/05/2014.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Elab. 12a, Tav. Zoning - Intero territorio Comunale, scala 1:5000
Elab. 13a, Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogo, scala 1:2000
Elab. 14a, Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi, scala 1:2000

CONTENUTI E FINALITÀ

6. Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come "Aree a pericolosità moderata P1" ed "Aree a Pericolosità media P2" - Progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, riportate nella tavole 79, 80, 84 e 101 allegate a tale piano. La cartografia allegata al presente Piano recepisce anche la ripermimetrazione delle aree operata mediante le Controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Casalserugo Prot. N. 1431/L.365/ART.6.

DIRETTIVE

7. Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il P.I. ed i PUA dovranno prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nelle presenti N.T.O.
9. Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.
10. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e l'individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C.
12. Le previsioni del PAI, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
13. L'Amministrazione Comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.
14. Nelle aree classificate pericolose ai sensi del PAI, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:
 - a. Eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
 - b. Realizzare tombinate dei corsi d'acqua;

c. Costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;

d. Realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica.

15. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito all'art. 8 comma 3 delle NTO del PAI, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano di Assetto Idrogeologico o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
 - non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
 - non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
 - minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.
- Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione. Tutti gli interventi consentiti dal Titolo II delle NTO del PAI non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

16. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;
- comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

17. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica media P2, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P4 e P3.

L'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del piano di Assetto Idrogeologico (01.12.2012) è subordinata alla verifica da parte delle amministrazioni comunali della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art. 8 del citato Piano. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.

Nelle aree classificate a pericolosità media P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere:

- Nuove zone di espansione per infrastrutture stradali, ferroviarie e servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie, purché ne sia segnalata la condizione di pericolosità e tengano conto dei possibili livelli idrometrici conseguenti alla piena di riferimento;
- Nuove zone da destinare a parcheggi, solo se imposti dagli standard urbanistici, purché compatibili con le condizioni di pericolosità che devono essere segnalate;
- Nuove zone su cui localizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochino un peggioramento delle stesse.

**ART. 50 – AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA IN ASSENZA DI CARTOGRAFIA A SEGUITO EVENTO ALLUVIONALE 30
OTTOBRE – 2 NOVEMBRE 2010**

ARTICOLO STRALCIATO A SEGUITO DI DECRETO SEGRETARIALE N. 1763 DEL 02/07/2013 DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEI FIUMI ISONZO, TAGLIAMENTO, LIVENZA, PIAVE, BRENTA-BACCHIGLIONE ED ALL' "AGGIORNAMENTO DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME BRENTA-BACCHIGLIONE (PAI). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI CASALSERUGO PROT. N. 1431/L.365/ART.6" DELLA STESSA AUTORITÀ DI BACINO DEL 29/05/2014.

ART. 51 - MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, approvato con DPCM 21 novembre 2013 e successive varianti.
2. Piano di Assetto Territoriale Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova
3. Decreto Segretariale n. 1763 del 02/07/2013 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione
4. Aggiornamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Brenta-Bacchiglione (PAI). Controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Casalserugo. Prot. N. 1431/L.365/ART.6 del 29/05/2014.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Elab. 27 VCI - Valutazione di compatibilità idraulica allegato cartografico

CONTENUTI E FINALITA'

6. Trattasi di prescrizioni e criteri costruttivi validi per tutto il territorio Comunale da adottare in sede di progettazione e realizzazione delle opere. Il presente Articolo costituisce la regolamentazione dell'assetto idraulico ai sensi dell'Art. 16 lettera D del P.T.C.P.
7. Il presente Articolo ed il Piano del verde allegato recepiscono le direttive contenute nell'Art. 35 del P.A.T.
8. I contenuti del presente Articolo rappresentano la sintesi dell'analisi del territorio comunale svolta nell'ambito del Piano delle Acque e del rispetto della normativa di settore, recependo prescrizioni/indicazioni dei vari enti competenti in materia:
 - Autorità di bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione;
 - Consorzio di Bonifica Bacchiglione;
 - PTCP della Provincia di Padova;
 - P.A.T.I. della Comunità Metropolitana

DIRETTIVE

9. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto, permesso o autorizzazione alla costruzione è subordinato alla verifica del rispetto del presente Articolo.
10. I P.U.A. dovranno contenere una Verifica di Compatibilità Idraulica, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative, da dimensionare secondo quanto indicati ai commi successivi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al P.U.A. che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la **D.G.R.V. n. 2948 del 29/10/2009** "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni e devono comunque porre particolare riguardo ai seguenti aspetti:
 - descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza secondo la Tav. 05 del Piano delle Acque;
 - individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e dimensionamento;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
 - eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. Su tutto il territorio Comunale:
 - a) vige sui corsi d'acqua esistenti il Piano del verde, allegato alle presenti NTO ai sensi dell'Art. 16 lettera D del P.T.C.P. in qualità di regolamento di polizia idraulica
 - b) vanno rispettate la fasce di rispetto dai corsi d'acqua di seguito indicate:
 - nel caso siano interessati canali appartenenti alla rete in gestione al Consorzio di Bonifica o demaniali, qualsiasi intervento o modifica della configurazione esistente all'interno della fascia di 10 metri dal ciglio superiore della scarpata, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal R.D. 368 e 523 del 1904 e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti anche temporanei o movimenti terra una fascia di larghezza di 4 metri dal ciglio o dall'unghia arginale in entrambi i lati. Nelle fasce di rispetto in questione non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o

- depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi. Eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili dovranno essere preventivamente autorizzate dall'U.P. Genio Civile di Padova. Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica ed in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanze inferiori di 5 metri dal ciglio dello scolo interessato. La fascia di in edificabilità assoluta è di 10 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio del corso d'acqua. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazioni territoriali, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico; esse comunque 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;
- nel caso di fossature private o comunali vanno rispettate le fasce di rispetto di cui all'art. 16 del Piano del Verde, sia in merito alle lavorazioni agricole, sia in merito alla messa a dimora di piante, sia per l'obbligo di mantenere la possibilità di passaggio ai mezzi di gestione, sia per quanto attiene alla realizzazione di recinzioni e/o manufatti diversi;
- c) è vietato lo scarico di acque meteoriche nelle reti di fognatura nera;
- d) pluviali dovranno scaricare le portate raccolte sulle coperture degli edifici mediante sistemi di infiltrazione; è fatto divieto di collegarli alla rete di fognatura meteorica intubata o superficiale;
- e) i piani di imposta di nuovi edifici e di ampliamenti di edifici esistenti vanno fissati a:
- + 50 cm dal piano stradale se in aree a pericolosità idraulica PAI
 - + 30 cm dal piano campagna medio circostante nel resto del territorio comunale
- f) è vietata la realizzazione di interrati nelle aree a pericolosità idraulica ai sensi dell'articolo 8 lettera f) delle NTO del PAI ed in corrispondenza di ogni area critica identificata nel Piano delle Acque Comunale;
- g) ove siano concessi gli interrati ai sensi del parere n.2/dis/2013 dell'Autorità di Bacino di competenza e qualora essi volessero essere realizzati nelle aree considerate come critiche nel Piano delle Acque Comunale, tav. 7, questi vanno correttamente impermeabilizzati e la loro realizzazione è vincolata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del titolare, con il quale lo stesso rinuncia al risarcimento di danni verso il Comune e/o enti terzi in caso di allagamento. L'eventuale trasferimento a soggetti terzi dell'immobile comporta l'estensione degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale agli aventi causa. Sotto lo stretto profilo tecnico, questi dovranno essere correttamente impermeabilizzati; le aperture sono da prevedersi solo a quote superiori il calpestio del piano terra. I locali interrati o seminterrati di nuova realizzazione devono essere dotati di impianti idonei di sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
- h) per tutti gli interventi che comportino una variazione di permeabilità del suolo:
- è onere del progettista:
 - prendere visione dell'Elaborato Tav. 05 del Piano delle Acque e di qui stabilire il sottobacino idraulico di appartenenza;
 - analizzare le eventuali criticità a scala locale che caratterizzano l'ambito specifico o ambiti siti a valle di questo ma nel medesimo sottobacino idraulico; le criticità sono indicate nelle monografie dell'Elaborato 02 Relazione Idrologica-Idraulica e nelle planimetrie di dettaglio Tav. 06 A-I.;
 - prendere visione dell'Elaborato Tav. 08 del Piano delle Acque ed assicurare il mantenimento delle sezioni dei fossati censiti come Tipo A interni al lotto in trasformazione;
 - prevedere per i fossati censiti come Tipo B interni al lotto in trasformazione gli aumenti di sezione indicati caso per caso nelle monografie dell'Elab. 02 del Piano delle Acque Relazione Idrologica-Idraulica almeno per il tratto di competenza;
 - è facoltà degli Uffici tecnici Comunali subordinare il rilascio degli atti autorizzativi alla risoluzione parziale o completa delle criticità locali relative all'ambito in esame o a tratti siti a valle dell'ambito in esame ma nel medesimo sottobacino, compatibilmente con vincoli di proprietà ed in modo economicamente commisurato all'entità dell'intervento e potendo servirsi di strumenti quali la perequazione.
- i) è di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche, salvo casi eccezionali quali motivi di pubblica sicurezza; spetta in questi casi al richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione. Qualora necessario si dovrà comunque:
- garantire lo smaltimento delle portate provenienti da monte giustificandolo con adeguato calcolo idraulico;

- presentare al Consorzio **di Bonifica Bacchiglione** domanda di tombinamento con apposita relazione tecnica che evidenzii la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso, in relazione al bacino afferente.
 - dimensionare adeguatamente il diametro della tombinatura che sarà comunque mai inferiore a 100 cm;
 - qualora sia interessato un corso d'acqua il cui riserzionamento è previsto nel P.G.B.T.T., la nuova opera dovrà adeguarsi alle previsioni del Piano;
 - prevedere un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle del manufatto;
 - nel caso di corsi di acqua pubblica, perfezionare la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.
- j) La posa di tubazioni o scatoletti per la realizzazione di accessi è subordinata alla concessione idraulica da parte del soggetto gestore del corso d'acqua. Tali condotte devono:
- avere diametro minimo di 100 cm
 - avere il cielo (=sottotrave) a quota non più bassa del piano stradale o del piano campagna circostante
 - avere quota di scorrimento (= base) tale da non alterare il profilo di fondo del fossato e pertanto è onere del progettista determinare la quota altimetrica del fondo del fossato in oggetto a valle nel punto di immissione su fossato di ordine superiore ed a monte nel punto di inizio del fossato, tracciando il profilo ideale medio e posizionando di conseguenza la condotta in oggetto; in alternativa il progettista può cautelativamente scegliere di posare la condotta a quota -20 cm rispetto al fondo del fossato esistente misurato appena a monte del sito in cui realizzare l'accesso, fatta salva la prescrizione sulla quota del cielo-sottotrave di cui al punto precedente
 - essere mantenute e conservate sgombre a cura e spese dei proprietari anche se insistono su affossature pubbliche
- k) gli scarichi diretti delle acque meteoriche su scoli consortili vanno autorizzati dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione a fronte di una relazione idraulica contenente dimensionamento e indicazioni tecniche e dovranno:
- scaricare acque non inquinanti, con riferimento ai parametri chimico – fisici imposti dalle NTA Piano di Tutela delle Acque
 - essere dotati nel tratto terminale di porta a vento
 - prevedere rivestimento di roccia calcarea al fine di evitare fenomeni erosivi;
 - qualora vi sia occupazione demaniale, dovrà essere perfezionata la pratica con i competenti Uffici regionali;
- l) per quanto riguarda tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, sia di tipo pubblico che privato interno a nuove lottizzazioni:**
- le pavimentazioni dovranno essere di tipo drenante realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza **o utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti**, con deroga per le aree destinate a portatori di handicap e per le aree a ridosso della viabilità e per i casi in cui la normativa di Tutela della qualità delle Acque preveda l'impermeabilizzazione dei piazzali;
 - vanno previsti sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque in tutti i casi previsti dal Piano di Tutela delle Acque Veneto; gli eventuali sistemi di trattamento dovranno essere periodicamente sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- m) per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità:
- i progetti dovranno essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti
 - dovranno essere inseriti fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque con una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata.
 - è necessario garantire la continuità idraulica tra monte e valle dell'intervento attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati di dimensione minima 100 cm.
- n) Per la realizzazione di ogni intervento il progetto presentato agli Uffici Comunali dovrà essere accompagnato da parere idraulico favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, ottenibile previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaurienti sotto l'aspetto idraulico ed idonei per l'individuazione delle misure compensative. Tali elaborati da presentare al Consorzio di Bonifica dovranno:**
- **essere completi di dati altimetrici, sia allo stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche,**

- Individuare le aree interessate al recapito nei ricettori consorziali con riferimento allo schema di suddivisione in sottobacini idraulici riportato nella Tav. 05 del Piano delle Acque
- o) Per gli interventi che comportino una riduzione di superficie permeabile maggiore di 1'000 mq il progetto presentato agli Uffici Comunali dovrà, in aggiunta a quanto riportato al punto n):
- Contenere il dimensionamento analitico dei volumi compensativi di invaso, condotto secondo quanto riportato al capitolo 11 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I.
 - Prevedere a monte dell'immissione nella rete principale un manufatto di Controllo delle portate dimensionato come da capitolo 11 della Valutazione di compatibilità idraulica del P.I., esso sarà tale da limitare la portata in uscita dall'ambito di trasformazione al valore di 10 l/(s*ha). Il manufatto sarà ispezionabile e dotato di griglia removibile.
- p) il rispetto dell'Art. 15.1 delle N.T.A. del P.A.T.I. è garantito dalle presenti norme, che sono in ogni aspetto coincidenti o ancor più restrittive, e sono maggiormente adattate alla situazione specifica comunale, facendo seguito allo studio di dettaglio condotto nell'ambito del Piano delle Acque.

TITOLO X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 52 - DEROGHE

1. Il Comune può rilasciare permessi a costruire in deroga alle presenti N.T.O., ai sensi dell'Art. 14 del D.P.R. 380/2001, quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Articolo 7 della L. 241/1990.

ART. 53 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'Art. 18 comma 9 della L.R. 11/04, vengono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.U.A.. E' comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti N.T.O..

ART. 54 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la pubblicazione nel B.U.R. dell'avviso della avvenuta approvazione.
2. L'entrata in vigore del P.I. determina l'abrogazione delle precedenti N.T.A. allegate al P.R.G. approvato con DGRV n. 3207 del 26 novembre 2001 e successive varianti.

ALLEGATO – VAS: MONITORAGGIO

Premessa

L'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE stabilisce che "Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune".

Il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione di un piano e programma avviene attraverso la definizione del sistema di monitoraggio.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale la pubblica amministrazione può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio consente in particolare di:

- Verificare l'attuazione delle azioni e degli interventi di piano
- Controllare gli effetti delle azioni di piano sull'ambiente

Il monitoraggio trova attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione e scelta politica, etc.). Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.

Il sistema di indicatori per il monitoraggio

Il sistema di indicatori per il monitoraggio proposto per il Comune di Casalserugo è stato studiato in modo da sopperire il più possibile alla difficoltà di reperimento dei dati analitici ed in particolare facendo riferimento a dati il cui detentore fosse facilmente identificato. Sono stati individuati indicatori in grado di soddisfare principalmente i seguenti requisiti:

devono essere facilmente rilevabili;

- non devono essere di tipo qualitativo ma enumerabili;
- devono descrivere direttamente elementi di criticità ambientale.

Di seguito si riporta l'elenco degli indicatori di monitoraggio.

ARIA	Inquinamento atmosferico: NO _x	µg/m ³	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N ₂ O medio	µg/m ³	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM ₁₀	µg/m ³	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n. pozzi	n°	Dato raccolto nelle stazioni esistenti fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: Nitrati (media)	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Cloruri (media)	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Ammoniaca (media)	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici procapite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati	AGS / Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico: n. SRB	n. SRB ogni 10 km	Dato raccolto routinariamente	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL / Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione diurni	n.	Rilievo annuale	ARPAV / Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione notturni	n.	Rilievo annuale	ARPAV / Comune
	Energia: consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL / Comune
	Energia: consumi medi procapite di metano	mc/abitante	Rilievo annuale	Ente gestore / Comune
	Rifiuti: produzione pro-capite di RSU	kg/abitante	Dato raccolto routinariamente	ARPAV / Comune
	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV / Comune
	Superficie urbanizzata / superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Superficie boscata / superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Industrie a rischio di incidente rilevante	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: abitanti	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo migratorio	n. ab.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo naturale	n. ab.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: rapporto abitazioni / residenti	Ab./res.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: abitazioni occupate	% sul totale	Rilievo annuale	Comune
Turismo: Arrivi turistici	n.	Rilievo annuale	Provincia	
PAESAGGIO E TERRITORIO	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n.	Rilievo annuale	Comune / ULSS
	Agricoltura: S.A.U.	mq	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: Zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

ALLEGATO – SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE INTERVENTI SOGGETTI PERMESSO DI COSTRUIRE...

Convenzione tra il Comune di Casalserugo e per disciplinare sotto gli aspetti perequativi, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n° del ovvero, l'intervento edilizio riguardante il complesso immobiliare sito

L'anno, il giorno del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott., si sono costituiti i signori:

il signor, nato a (...) il domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Casalserugo, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Casalserugo, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n.del, nel seguito del presente atto denominato "Comune";

il signor nato a (...) il c.f., residente in (...) cap 00000 Via nel seguito del presente atto denominato "Parte privata";

Dell'identità personale dei comparanti, io,, sono personalmente certo. Le parti come sopra costituite dichiarano di rinunciare con il mio consenso all'assistenza dei testimoni

PREMESSO CHE

- il Comune di Casalserugo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato ai sensi dell'Art. 15, comma 6, Legge Regione Veneto n. 11/2004 con Deliberazione della Giunta Provinciale di Padova n. 314 del 15/12/2011;
- il Sindaco del Comune di Casalserugo ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- la Parte privata è proprietaria dell'area sita, della superficie catastale di circa mq., indicata nel tipo catastale in scala 1:....., che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "....." ed individuata in Catasto Edilizio Urbano di Padova al foglio mappali di cui la Parte privata dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti. L'area è stata oggetto di rilievo fisico certificato, che si allega al presente atto sotto la lettera ".....", attraverso il quale l'estensione reale del lotto risulta di mq.....";
- è interesse della Parte Privata realizzare la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area sopra richiamata accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- l'area anzidetta è pervenuta in proprietà alla Parte privata in forza di atto registrato a, qui allegato sotto la lettera ".....";

- l'area è classificata dal Piano degli Interventi vigente come zona territoriale omogenea, con destinazione, ai sensi rispettivamente degli articoli e delle Norme Tecniche Operative del PI vigente;
- sull'area/immobili grava/gravano i seguenti vincoli:
 - l'area è inclusa in ai sensi dell'art. N.T.O. del PI vigente, il quale, in particolare prescrive, ai fini della realizzazione delle opere di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia
 - l'area è inclusa in ai sensi dell'art. N.T.O. del PI vigente, il quale, in particolare prescrive, ai fini della realizzazione delle opere di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia
- l'area è soggetta all'istituto della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. del Piano degli Interventi vigente e delle Linee Guida per l'Applicazione della Perequazione urbanistica
- la Parte privata ha presentato un Progetto, in data prot. per la realizzazione di un intervento di, ai sensi che prevede la realizzazione di pari a mc, a destinazione costituito da oltre a piani interrati destinati a
- il Progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia, nella seduta n° del, la quale ha espresso parere
- ai fini della realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi Vigente e dalle Linee Guida per l'applicazione della Perequazione, è necessario procedere al convenzionamento finalizzato a disciplinare gli aspetti "perequativi" del progetto, ferma restando l'applicazione della disciplina relativa agli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi;
- in relazione agli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi conseguenti alla realizzazione dell'intervento la Parte privata si impegna a (indicare se realizzazione e/o monetizzazione) secondo i contenuti e le modalità precisate nell'art. della convenzione;
- per l'intervento in questione è pertanto possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abitativi all'edificazione, previa stipulazione della presente Convenzione volta a disciplinare gli aspetti planivolumetrici, ricorrendo le condizioni previste dalla deliberazione sopra richiamata, nonché la conformità alla normativa vigente;
- l'intervento non è lesivo dei diritti dei confinanti grazie agli accordi e convenzioni stipulati con gli stessi, e precisamente:..... con
- che lo schema dell'atto convenzionale è stato approvato con Determinazione Dirigenziale del
- che la Parte privata a mezzo del suo legale rappresentante con la sottoscrizione dello schema di convenzione ha manifestato la volontà di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI ED ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

1.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi che la Parte privata assume per la realizzazione dell'intervento edilizio citato in premessa

1.2 L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse nonché i documenti ed elaborati tecnici, allegati sotto le lettere elencazione indicativa

- Allegato: Planimetria
- Allegato: Planimetria
- Allegato: Planimetria

1.3 In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Casalsarugo.

ARTICOLO 2 OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

2.1 La Parte privata assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2.2 Qualora alla Parte privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al precedente punto 2.1 anche ai fini di quanto stabilito al punto 1.3.

ARTICOLO 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO

3.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito l'area di proprietà della Parte privata, sita in e indicata sul tipo catastale in scala 1:....., allegato al presente atto sotto la lettera ".." della superficie di mq. superficie reale individuato nel Catasto Edilizio Urbano di Padova al

- foglio mappali Ha

ARTICOLO 4 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

4.1. Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono:

-
-
-

4.2. Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento vengono riassunti qui di seguito gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo planivolumetrico ed architettonico e precisamente:

-
-
-
-

ARTICOLO 5 - CONTENUTI DELL'INTERVENTO

5.1. La Parte privata si impegna a realizzare un intervento edilizio di, in conformità agli obiettivi dell'intervento di cui al precedente articolo ed alla conseguente soluzione planivolumetrica indicata nei tipi qui allegati sotto le lettere e secondo le pattuizioni della presente convenzione.

5.2. La Parte privata dichiara che l'area di pertinenza dei fabbricati erigendi viene vincolata alla relativa edificazione in modo da non poter essere più utilizzata ai fini edificatori, anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5.3. Le aree, che restano di proprietà della Parte privata, non occupate dai fabbricati, dovranno essere sistemate, [.....], secondo le indicazioni risultanti dal tipo planivolumetrico in scala 1:.... qui allegato sotto la lettera "" .

5.4. In relazione ai sopradescritti insediamenti e contestualmente ad essi, dovranno essere realizzati gli interventi di perequazione urbanistica di seguito descritti

5.5. La Parte privata si impegna ad iniziare i lavori sopradescritti entro ed a ultimarli entro tre anni da loro inizio.

ARTICOLO 6 – "MONETIZZAZIONE O REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PEREQUATIVE

6.1. Con riferimento al previsto concorso ai fabbisogni di opere di urbanizzazione, in osservanza alle NTO del Piano degli Interventi si dà atto che prevede l'obbligo di contribuire, in osservanza ai principi perequativi, alla realizzazione delle "dotazioni territoriali", la Parte privata si impegna con presente convenzione a reperire/realizzare in loco aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale come di seguito descritte

6.2. Al fine di assolvere le prescrizioni inerenti il reperimento e/o la cessione delle aree/opere indicate al precedente punto. 6.1, la Parte privata con la presente convenzione si impegna, a cedere al Comune, senza corrispettivo l'area/si impegna, a costituire in favore del Comune una servitù perpetua di uso pubblico sull'area-

6.3. In relazione a mq. ceduti/asserviti di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale/realizzazione di opere, per le quali non è possibile la cessione o l'asservimento/realizzazione all'uso pubblico di aree in loco, la parte Privata si impegna a corrispondere al Comune, che accetta, a titolo di monetizzazione delle stesse ed in osservanza a quanto definito nelle "Linee guida", la somma stimata di Euro [(lettere)], importo desunto da Delibera di Consiglio Comunale n. Del relativa a

6.4 L'importo indicativamente stimato al precedente art. 6.3 sarà definitivamente determinato in sede di istruttoria d'esame del progetto edilizio e dovrà essere versato dalla Parte privata, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione. Le Parti concordano che il rilascio di resterà sospeso fino a quando detti oneri non perequativi non saranno stati versati nella misura prevista.

ARTICOLO 7 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E VARIANTI AL PROGETTO

7.1. La Parte privata e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a dare completa attuazione all'intervento progettato in conformità alle prescrizioni planovolumetriche e secondo le pattuizioni contenute nel presente atto, nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia, dichiarandosi disponibile a prestare tutte le garanzie eventualmente chieste dal Comune di Casalserugo.

7.2 Al progetto assentito con permesso di costruire potranno essere apportate modificazioni planovolumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permesso di costruire o di inizio attività in variante al progetto agli atti.

ARTICOLO 8 – GARANZIE

8.1 A garanzia della completa realizzazione delle opere previste a proprio carico dagli articoli e come meglio dettagliato nell'allegato ".....", la Parte privata si impegna a consegnare le seguenti garanzie finanziarie

a) per le opere di cuisi impegna aconsegnare idonee garanzie finanziarie per euro, corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo carico;

b) per le opere di cui all'art., si impegna a consegnare idonee garanzie finanziarie per euro, corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo

carico.

8.2. Tutte le garanzie previste nel presente articolo sono prestate con la rinuncia esplicita del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, a tal proposito le suddette clausole dovranno essere trascritte sulla polizza e controllate previamente dagli uffici comunali competenti.

8.3. Le garanzie di cui al presente articolo potranno essere estinte per il% al momento di presentazione dell'istanza di collaudo e per il% all' approvazione del collaudo tecnico.

8.4 - In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dalla Parte privata non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ARTICOLO 9 – SUBENTRI

9.1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto in ordine ai contenuti vincolanti di progetto, alla cessione/asservimento di aree, alla monetizzazione degli standard urbanistici, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, agli oneri perequativi, si intendono trasferite in campo al soggetto subentrante.

9.2. Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del Permesso di Costruire della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

9.3. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

9.4. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario ed al titolare del Permesso di Costruire quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 10 – SPESE E TASSE

9.1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico della Parte privata che si obbliga a consegnare al Comune di Casalserugo, entro sessanta giorni dalla trascrizione del presente atto,copie semplici corredate della relativa nota di trascrizione.

9.2. Entro trenta giorni dal perfezionamento di tale atto, la Parte privata dovrà consegnare al Comune di Casalserugo una copia autentica dello stesso, nonché delle copie semplici.

ARTICOLO 11 – CONTROVERSIE

11.1 Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno devolute alla autorità del Tribunale Amministrativo di Padova.

Casalserugo li 00/00/2013

Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....

Per la Parte privata

.....

ALLEGATO – REPERTORIO NORMATIVO
