REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

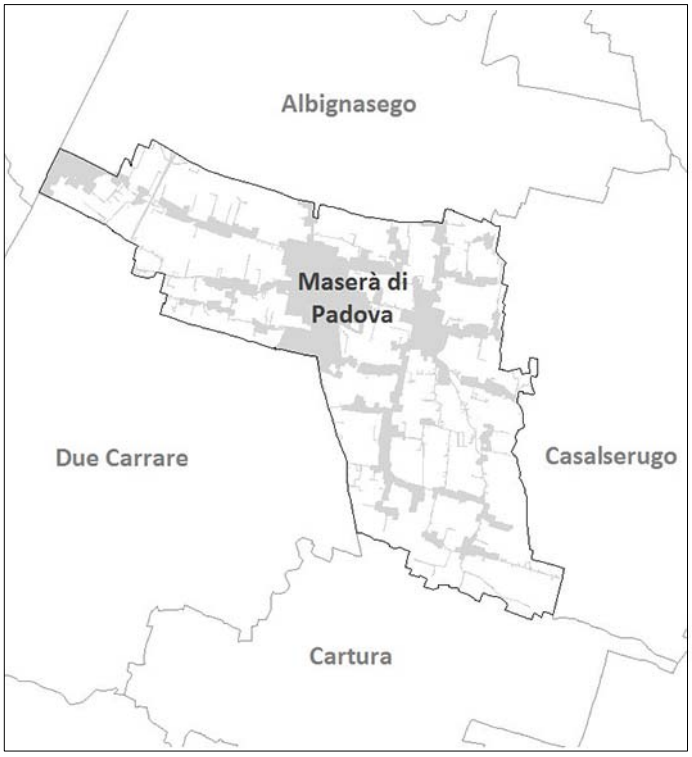
COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

ELABORATO

05

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - VAR. N. 2.4

Norme Tecniche Operative (N.T.O.)



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A
PIANIFICATORE
GIANLUCA MALASPINA
n° 3250

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
MIOTELLO MICHELE
Sezione A
n° 3448
PIANIFICATORE TERRITORIALE
PADOVA

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....
APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

MARZO 2023

COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

Sindaco
Gabriele Volponi

Ufficio Tecnico
Responsabile Area Edilizia
Arch. Ilenia Bertocco
con
Arch. Simona Malaman

PROGETTAZIONE
" MRM PLUS"
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott. Pian. Michele Miotello

MASERA' DI PADOVA	**PIANO REGOLATORE COMUNALE**
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI **VARIANTE N. 2.4**	

PIANO DEGLI INTERVENTI

in vigore a seguito dell'approvazione del P.A.T. con Conferenza dei servizi del 19 novembre 2012 ratificato con del. G.P. n. 311 del 21 dicembre 2012 (B.U.R. n. 6 del 18 gennaio 2013)

Elaborato aggiornato a seguito della:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 35 del 30 settembre 2013
- Variante n. 2 approvata con deliberazione di C.C. n. 37 del 17 dicembre 2014
- Variante n. 3 approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 4 marzo 2015
- Adeguamento al nuovo Regolamento regionale per il commercio ai sensi della L.R. n.50/2012, approvato con D.G.C. n. 46 del 17.03.2016
- Variante n. 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 12 luglio 2016
- Variante n. 5 approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 28 giugno 2017
- variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 17 del 27.09.2021

Secondo Piano degli Interventi

- Variante puntuale 2.0 al Secondo P.I. approvata con D.C.C. n. 3 del 30.03.2022
- Variante puntuale 2.1 al Secondo P.I. approvata con D.C.C. n. 16 del 12.07.2022
- Variante puntuale 2.2 al Secondo P.I. approvata parzialmente con D.C.C. n. 34 del 29.11.2022 (modifica cartografica "A"), adottata parzialmente con D.C.C. n. 18 del 12.07.2022 (modifica cartografica "B") e approvata parzialmente con D.C.C. n. 33 del 29.11.2022 (modifica cartografica "C")
- Variante puntuale 2.3 al Secondo P.I. approvata con D.C.C. n. 3 del 07.03.2023

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI 5
ARTICOLO 1 – Disciplina urbanistica e norme di attuazione.....5
ARTICOLO 2 – Zone Territoriali Omogenee 5
ARTICOLO 3 – Elaborati del P.I. 6
ARTICOLO 3 BIS- Aggiornamento delle N.T.O in seguito all'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative.....7
ARTICOLO 3 TER – Parametri urbanistico edilizi e metodi di misurazione. 7
TITOLO SECONDO – AMBITI E LIMITI TERRITORIALI 10
ARTICOLO 4 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....10
ARTICOLO 5 – Centro abitato (D. Lgs. n° 285/1992).....10
ARTICOLO 6 – Centro storico 10
ARTICOLO 7 – Piano Particolareggiato del "CENTRO CIVICO" 10
ARTICOLO 8 – P.E.E.P. vigente 11
ARTICOLO 9 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti 11
ARTICOLO 10 – Ambiti soggetti a P.U.A. di nuova formazione 11
ARTICOLO 10 BIS – Unità Minima di Intervento (U.M.I.) 14
ARTICOLO 10 TER – Schede norma.....14
ARTICOLO 11 – Programmi complessi 14
ARTICOLO 12 – Aree non pianificate 15
TITOLO TERZO – SISTEMA DELLA RESIDENZA 16
ARTICOLO 13 BIS – Nuove Tipologie residenziali in legno 17
ARTICOLO 13 TER - distanze.....17
ARTICOLO 14 – Z.T.O. "A" 19
ARTICOLO 15 – Z.T.O. "A" speciale.....23
ARTICOLO 16 – Z.T.O. "B","B2"e "B4" residenziali di completamento edilizio 24
ARTICOLO 17 – Z.T.O. "B26-SUB 1", residenziale di completamento edilizio 28
ARTICOLO 18 – Z.T.O. "B" di riconversione 30
ARTICOLO 19 – Z.T.O. "C1" – "C1-1" – "C1-2" – "C1-3" residenziali di completamento edilizio.....31
ARTICOLO 20 – Z.T.O. "C1.R" nuclei residenziali in ambito agricolo.....35
ARTICOLO 21 – Aree soggette a Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) 40
ARTICOLO 22 – Z.T.O. "C2" residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della terza Variante al P.I.....41
ARTICOLO 23 – Z.T.O. "C2PER" - Aree residenziali di trasformabilità perequata.....41
ARTICOLO 23.BIS (EX ART. 34) – PLANIVOLUMETRICO ATTUATIVO (P.U.A.) 45
ARTICOLO 23 TER – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI.....48
TITOLO QUARTO – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE.....49
ARTICOLO 24 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali di completamento.....49
In queste aree sono ammesse medie strutture commerciali con superficie di vendita anche superiori a 1500 mq e fino a 2500 mq. 49
ARTICOLO 25 – Z.T.O. "D" commerciale – individuazione parco commerciale ai sensi della L.R. 15/2004 abrogata dalla L.R. 50/2012.....51
ARTICOLO 26 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali e commerciali di espansione 53
ARTICOLO 27 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali e commerciali di completamento 55
ARTICOLO 28 – Z.T.O. miste "D2" commerciali, direzionali, abitative di completamento.....57
ARTICOLO 29 – Z.T.O. miste "D2" commerciali, direzionali, abitative di espansione 59
AREA SUB 1.....60
ARTICOLO 30 – Z.T.O. "D3" per attrezzature alberghiere di completamento.....62
ARTICOLO 31 – Z.T.O. "D4PER" attività terziarie 62

ARTICOLO 32 – Z.T.O. "C2 SPECIALE" commerciale, direzionale abitativa.....64
ARTICOLO 33 – Z.T.O. "R.R." Ambiti di riqualificazione e riconversione 66

ARTICOLO 34 – Z.T.O. "R.R.A." Ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale 66
ARTICOLO 35 – Insediamenti produttivi in zona impropria 67
ARTICOLO 36 – Attività produttive da trasferire o da bloccare 68
ARTICOLO 36 BIS Sportello unico attività produttive 69
TITOLO QUINTO – SISTEMA RURALE 71
ARTICOLO 37 – Z.T.O. "E" agricole 71
ARTICOLO 38 – ZONA AGRICOLA 77
ARTICOLO 39 – ZONE AGRICOLE DI BUONA INTEGRITÀ PAESAGGISTICA- AMBIENTALE-AGRICOLA 77
TITOLO SESTO – SISTEMA DEI SERVIZI 78
ARTICOLO 40 – ZONE PER SERVIZI 78
ARTICOLO 41 – DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 42-43-44-45 78
ARTICOLO 42 – Aree per l'istruzione 78
ARTICOLO 43 – Aree per attrezzature di interesse comune 79
ARTICOLO 44 – aree per attrezzature a parco urbano, gioco e sport 80
ARTICOLO 45 – Aree per parcheggi 81
ARTICOLO 46 – Spazi elementari attrezzati per il gioco e il parco di quartiere 82
ARTICOLO 47 – Percorsi pedonali 83
ARTICOLO 48 – Piste ciclabili esistenti/progetto 83
ARTICOLO 49 – Standards per le zone produttive 83
TITOLO SETTIMO – VINCOLI TECNOLOGICI E FASCE DI RISPETTO 84
ARTICOLO 50 – Zone soggette a rispetto cimiteriale 84
ARTICOLO 51 – Zone soggette a rispetto dell'impianto di depurazione 84
ARTICOLO 52 – Viabilità – fasce di rispetto (D.M. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992) 84
ARTICOLO 53 – Elettrodotti – fasce di rispetto (L.R. n° 27/1993) 85
ARTICOLO 54 – Gasdotto – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984) 86
ARTICOLO 55 – Oleodotto – fasce di rispetto 86
ARTICOLO 56 – Allevamenti zootecnici intensivi 86
ARTICOLO 57 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (D. Lgs. n° 259/03 – L. 35/2001) 90
TITOLO OTTAVO – SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO 91
ARTICOLO 58 – Vincoli idrogeologici derivanti dal P.A.I. 91
ARTICOLO 59 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori 91
ARTICOLO 60 – Zona con penalità idrauliche 92
ARTICOLO 61 – Misure di salvaguardia idraulica 92
ARTICOLO 62 – Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico 62.1 Servitù idraulica 95
ARTICOLO 63 – Ambiti ed edifici sottoposti a vincoli di tutela ambientale 95
ARTICOLO 64 – Edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale 96
ARTICOLO 65 – Edifici censiti dal piano di tutela dei beni culturali 97
ARTICOLO 66 – Aree di pertinenza degli immobili di valore monumentale- testimoniale-Ville Venete 98
ARTICOLO 67 – Contesti figurativi dei complessi monumentali delle ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico-culturale 98
ARTICOLO 68 – Coni visuali 99
ARTICOLO 69 – Aree a verde privato 99
ARTICOLO 70 – Filari alberati meritevoli di tutela 99
ARTICOLO 71 – Filari di alberi limite di zona di espansione 99
TITOLO NONO – PEREQUAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANISTICA 100
ARTICOLO 72 – Perequazione urbanistica – Credito edilizio – Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici-privati 100
ARTICOLO 73 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica 104

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 – Disciplina urbanistica e norme di attuazione

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04 in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 19 novembre 2012 e ratificato con D.G.P. n° 311 del 21 dicembre 2012 (B.U.R. n° 6 del 18.01.2013) e in Piano degli Interventi, costituito, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04, dal previgente P.R.G. e dalla Variante parziale n° 1-2-3-4 al P.I.

Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

La disciplina urbanistica è relativa all'uso del territorio, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente, in conformità alle norme statali vigenti ed al testo unico costituito.

ARTICOLO 2 – Zone Territoriali Omogenee

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni degli allegati diP.R.C., è suddiviso in:

- Z.T.O. A – Centro storico
- Z.T.O. A – Speciale
- Z.T.O. B – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. B – residenziale di riconversione
- Z.T.O. B2 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. B4 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. C1 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. C1.1 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. C1.2 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. C1.3 – residenziale di completamento edilizio
- Z.T.O. C1.R - nuclei residenziali in ambito agricolo
- Z.T.O. C2 – residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della terza Variante al P.I.
- Z.T.O. C2PER – aree residenziali di trasformazione perequata
- Z.T.O. C2 Speciale commerciale, direzionale, abitativa
- Z.T.O. soggette a P.E.E.P.
- Z.T.O. D1 - industriali – artigianali di completamento
- Z.T.O. D1 - industriali – artigianali commerciali di completamento
- Z.T.O. D - commerciali – individuazione parco commerciale ai sensi della L.R. 15/04
- Z.T.O. D1 - industriali, artigianali e commerciali di espansione
- Z.T.O. D2 - commerciali – direzionali e abitativi di completamento
- Z.T.O. D2 - commerciali – direzionali e abitativi di espansione
- Z.T.O. D3 - per attrezzature alberghiere di completamento
- Z.T.O. D4PER – attività terziarie
- Z.T.O. E - zone agricole
    - zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola

- Z.T.O. F -zone per servizi – parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

ARTICOLO 3 – Elaborati del P.I.

Il P.I. è formato dagli elaborati del previgente P.R.G., per le parti conformi al P.A.T., come integrato dalle varianti al P.I.

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

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quella disciplinante i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

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

~~La variante n. 6 al P.I. è formata dai seguenti elaborati:~~

~~ELABORATI GRAFICI~~

- ~~Elaborato 01a: "Tav. 13.1.2.a Nord – Zonizzazione: intero territorio comunale" (scala 1:5.000)~~
- ~~Elaborato 01b: "Tav. 13.1.2.b Sud – Zonizzazione: intero territorio comunale" (scala 1:5.000)~~
- ~~Elaborato 02a: "Tav. 13.3.3.a – Zonizzazione: zona significativa Maserà" (scala 1:2.000)~~
- ~~Elaborato 02b: "Tav. 13.3.3.a – Zonizzazione: zona significativa Bertipaglia" (scala 1:2.000)~~
- ~~Elaborato 02c: "Tav. 13.3.3.a – Zonizzazione: zona significativa Zona Industriale" (scala 1:2.000)~~
- ~~Elaborato 03a: "Tav. 15.1a Nord - Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" (scala 1:5.000)~~
- ~~Elaborato 03b: "Tav. 15.1a Nord - Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" (scala 1:5.000)~~

~~ELABORATI NORMATIVI~~

- ~~Elaborato 04: Relazione~~
- ~~Elaborato 05: Norme Tecniche Operative (N.T.O.)~~
- ~~Elaborato 06: Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED~~
- ~~Elaborato 07: Registro Fondiario del consumo di suolo~~

~~ELABORATI VALUTATIVI~~

- ~~Elaborato V01: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" alla D.G.R.V. 1400/2017)~~
- ~~Elaborato V02: Dichiarazione di non necessità della V.C.I.~~

Il Secondo Piano degli Interventi (aggiornato alla variante n. 2.4) è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI – INDIVIDUAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

TAV 01 – "Individuazione ambiti di Variante Intero Territorio Comunale: Zonizzazione "(sc 1:10.000)

TAV 13.1.2.a VIG – "Individuazione ambiti di Variante - Intero Territorio ComReperotunale: Zonizzazione Nord (sc. 1:5.000)

TAV 13.1.2.b VIG – "Individuazione ambiti di Variante Intero Territorio Comunale: Zonizzazione Sud" (sc. 1:5.000)

ELABORATI GRAFICI – ZONIZZAZIONE

- Elaborato 01a: "Tav. 13.1.2.a Intero territorio comunale: Zonizzazione Nord" (scala 1:5.000)
- Elaborato 01b: "Tav. 13.1.2.b Intero territorio comunale: Zonizzazione Sud" (scala 1:5.000)
- Elaborato 02a: "Tav. 13.3.3.a – Zonizzazione: Maserà" (scala 1:2.000)
- Elaborato 02b: "Tav. 13.3.3.b – Zonizzazione: Bertipaglia" (scala 1:2.000)
- Elaborato 02c: "Tav. 13.3.3.c – Zonizzazione: Zona Industriale" (scala 1:2.000)

- Elaborato 03a: "Tav. 15.1.a Intero territorio comunale: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - Nord" (scala 1:5.000)
- Elaborato 03b: "Tav. 15.1.b Intero territorio comunale: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - Sud" (scala 1:5.000)

ELABORATI NORMATIVI E DESCRITTIVI

- Elaborato 04: Relazione
- Elaborato 05: Norme Tecniche Operative (N.T.O.)
- Elaborato 06: Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
- Elaborato 07: Registro Fondiario del consumo di suolo
- Elaborato 08: Schede edifici non più funzionali al fondo
- Elaborato 09 Repertorio Accordi Pubblico Privati
- Elaborato 10: schede norma

ELABORATI VALUTATIVI

- Elaborato V01: Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Elaborato V02 – Rapporto Ambientale Preliminare Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Elaborato V03 – Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" alla DGRV 1400/2017).

ARTICOLO 3 BIS- Aggiornamento delle N.T.O in seguito all'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative.

L'entrata in vigore di nuove disposizioni normative, di fonte gerarchicamente superiore, oggetto delle N.T.O., comporta l'automatico aggiornamento delle stesse, cosicché le eventuali correzioni da apportare non costituiranno variante al P.I., ma verranno introdotte d'ufficio e comunicate all'amministrazione comunale che ne prenderà atto con Delibera di Giunta.

ARTICOLO 3 TER – Parametri urbanistico edilizi e metodi di misurazione.

In coerenza con l'allegato "A" alla D.G.R.V.. 1896/2017 e con all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018 così come recepito nel regolamento edilizio, si riportano le seguenti definizioni.

a) Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria (IF): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente;
- indice di edificabilità territoriale (IT): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente;
- indice di copertura (IC): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

b) Superficie fondiaria: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

c) Superficie coperta: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

d) Altezza del fabbricato: altezza massima tra quella dei vari fronti

e) Altezza delle fronti: l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

f) Volume totale o volumetria complessiva: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

f.bis) Volume urbanistico (VU): è il volume del solido emergente dal terreno. Non concorrono al calcolo del volume

- portici e le gallerie di uso pubblico;
- portici di uso privato dei soli fabbricati residenziali (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati, anche se delimitato da pilastrature);
- scale a giorno esterne al fabbricato;
- coperture di parcheggio in lotti industriali o artigianali con altezza media non superiore a m 2,30;
- verande (definizione n.” 42”) per una dimensione massima di mq 12;
- pergolati/pompeiani di cui all’art. 104 del REC;
- gazebi di cui all’art. 104 del REC;
- casette in legno da giardino di cui all’art. 104 del REC;
- car port di cui all’art. 104 REC;
- serre stagionali;
- serre solari di cui all’allegato A della D.G.R.V. 1781 del 08/11/2011;
- piscine scoperte;
- balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,50 m;
- camini, abbaini, stenditoi e coperture di terrazze che dovranno risultare aperte almeno su tre lati,
- i percorsi pedonali coperti ed in genere tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano e di zona purché non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati agli edifici principali;
- il volume netto delle autorimesse, che dovranno comunque risultare di superficie non inferiore a mq 15 per ogni singola unità abitativa, fino ad un massimo di mq. 18 con altezza utile interna non superiore a m 2,40 e comunque per un volume massimo di mc 43,20;
- i volumi tecnici e impiantistici:

  le serre bioclimatiche e le logge, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell’energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché siano adeguatamente posizionate per la captazione solare e dotate di dispositivi di aerazione o schermatura dall’irraggiamento solare estivo come da allegato A di cui alla D.G.R.V. 1781 del 08 novembre 2011;

  i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell’energia solare passiva addossati o integrati all’edificio sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

  I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono tener conto delle caratteristiche del contesto in cui si collocano.

  Lo spessore di un eventuale vespaio a piano terra è escluso dal conteggio dei volumi, fino ad uno spessore di cm 50.

  In caso di documentata necessità, conseguente alla particolare conformazione del terreno, la quota di campagna potrà essere superiore a cm. 50.

Oltre a quanto soprascritto i volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo del volume urbanistico, sono volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se l'altezza media dello stesso è inferiore a m 2,40, i sottotetti piani con altezza inferiore a m 2,40, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

In tutte le zone residenziali di completamento edilizio gli edifici residenziali (ad esclusione dei fabbricati con destinazione misto tipo "residenziali/commerciali, residenziali/direzionali ecc.) uni e bifamigliari possono essere ampliati del 20% rispetto al volume esistente, con un massimo di mc 150.

g) Numero dei piani: è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

h) Distanza dalle strade: secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 2.1 del Regolamento Edilizio Comunale e di cui al successivo art. 13 ter 4.

i) Distanza dai confini: secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 2.2 del Regolamento Edilizio Comunale e di cui al successivo art. 13 ter 1.

l) Distacco tra i fabbricati: secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 2.3 del Regolamento Edilizio Comunale e di cui al successivo art. 13 ter 2 e ter 3.

m) Distanze: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

n) Destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

1. residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
2. attività produttive;
3. agricoltura;
4. attività terziarie e servizi.
5. vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminanti ed areati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha un aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopra dette.

TITOLO SECONDO – AMBITI E LIMITI TERRITORIALI

ARTICOLO 4 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Il P.I. conferma i tre Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) individuati dal P.A.T. e precisamente:
A.T.O. n° 1 – Capoluogo
A.T.O. n° 2 – Bertipaglia
A.T.O. n° 3 – Zona produttiva

ARTICOLO 5 – Centro abitato (D. Lgs. n° 285/1992)

Il P.I. individua i limiti dei centri abitati, così come definiti dal Codice della strada e dal Regolamento di esecuzione a cui si rimanda.
ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

5.1 – Centro urbano

Porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1 punto 8) del D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione.

ARTICOLO 6 – Centro storico

Tale perimetrazione indica l'ambito individuato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31/5/80 n° 80. Gli interventi all'interno del perimetro del centro storico dovranno essere consoni ai valori storici – architettonici presenti, per cui dovranno essere adoperati materiali adeguati.

ARTICOLO 7 – Piano Particolareggiato del "CENTRO CIVICO"

Nell'area del "Centro Civico", perimetrata da un apposito tratteggio, gli interventi previsti per le singole Z.T.O. sono subordinati all'approvazione di uno SUA, Piano Particolareggiato ex art. 128 del R.E.; tale strumento può ammettere distanze tra corpi di fabbrica inferiori a quelle previste dall'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444, se presentato con previsioni planivolumetriche.
Nella zona di cui all'art. 43 delle presenti norme, destinata ad interventi di interesse collettivo è consentita la realizzazione di superfici destinate a terziario e direzionale privato per una percentuale non superiore del 45% della superficie totale edificabile, previa convenzione con l'Amministrazione comunale cui spetta il coordinamento dell'intero intervento.
Nell'area del "Centro Civico" è ammissibile che i parcheggi necessari, realizzati in virtù dalla normativa vigente e dei rapporti che il presente Piano assegna alle relative zone siano localizzati, in tutto o in parte, non in contiguità con gli edifici previsti, purché in connessione funzionale con gli stessi e comunque a distanza non superiore a m 150 dal baricentro degli edifici stessi.
In assenza del Piano Attuativo è consentito, in diretta attuazione del P.I., esclusivamente la realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici, nei limiti volumetrici e stereometrici di cui all'area relativa alle Norme dell'articolo 43.1.

ARTICOLO 8 – P.E.E.P. vigente

Si tratta di aree interessate da piani di zona per l'edilizia convenzionata attuati in conformità alle procedure di cui alla legge 18/4/1962 n° 167.

I termini di validità delle previsioni in essi contenuti sono previste dalla L. 27/6/1974 n° 247.

ARTICOLO 9 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti

Si tratta di zone che all'atto dell'adozione del presente P.I., sono pianificate da un P.U.A. convenzionato e i parametri per la loro realizzazione sono quelli dello strumento attuativo che si intendono confermati e con la classificazione di Z.T.O. come individuate nella tavole del Piano Regolatore Generale, o eventualmente modificate in armonia con il considerato.

Alla scadenza di validità del P.U.A. le tipologie ammissibili sono quelle della zona in cui ricadono, mentre i parametri urbanistici restano quelli del P.U.A. approvato.

9.1 Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

ARTICOLO 10 – Ambiti soggetti a P.U.A. di nuova formazione

Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a tale strumento urbanistico attuativo da redigersi in conformità alle norme di cui agli articoli 144-145 del Regolamento Edilizio vigente.

Nei Piani Urbanistici Attuativi che prevedano nuovi insediamenti a destinazione residenziale (anche a destinazione mista) devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

10.1 Dotazione di posti auto - Edifici a blocco

(condomini**,** con esclusione di bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari e case a schiera)

- **PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE** devono essere previsti n° 2 posti auto privati, di cui almeno uno in autorimessa (posto privato esterno m^2 12,50, dimensioni minime m 5,00x2,50).
- **PER OGNI EDIFICIO CON PIU' DI 4 UNITA' ABITATIVE** dovrà essere ricavato un ulteriore posto auto (m^2 12,50, dimensioni minime m 5,00x2,50), privato ad uso pubblico, in superficie direttamente accessibile dalla strada.

10.2 Alloggi

Negli edifici a blocco la percentuale degli alloggi ad una camera da letto non può essere superiore al 30% degli alloggi complessivamente previsti su ciascun edificio, pertanto la restante quota viene riservata ad alloggi con due o più camere da letto.

10.3 Spazi raccolta rifiuti differenziati

Negli edifici a blocco dovranno essere predisposti all'interno delle proprietà adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti differenziati, la cui superficie minima sarà pari a m^2 6,00 per edifici fino a 7 unità (misure minime interne dell'isola ecologica m 3,00 x m 2,00) per ogni unità in più dovrà essere calcolato 1 m^2.

Tali spazi dovranno essere ubicati in una posizione di facile accesso da parte degli operatori ecologici, saranno dotati di un cancello pedonale scorrevole della dimensione minima di

apertura di m 1,20. La pavimentazione interna dovrà essere lavabile (anche in calcestruzzo) e dotata di caditoia per la raccolta delle acque piovane.

10.4 Disposizioni generali

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..

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

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 72.

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

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

Rispetto alla previsione del P.I., i P.U.A. possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

In presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree.

La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a 5 m^2/ab di aree a parcheggio e m^2 5,00/ab di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo.

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

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

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

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

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

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni

parametri tecnici quali:

a) l'indice massimo di edificabilità territoriale (IT) o fondiaria (IF);
b) l'indice massimo di copertura (IC);
c) l'altezza massima degli edifici;
d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..

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

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

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

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- rilievo reale e quotato dell'area del P.U.A.;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme particolari di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione architettonica (render).

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

Se entro il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, lo strumento di intervento per lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A..

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della

L.R. 11/04.

ARTICOLO 10 BIS – Unità Minima di Intervento (U.M.I.)

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

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

L'U.M.I. è formata dagli elaborati necessari individuati tra quelle elencati dall'art. 10. Il progetto dell'U.M.I. è approvato dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 10 TER – Schede norma

Il P.I., attraverso le Schede Norma, indirizza gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

Le schede norma previste nel presente P.I. riguardano gli "Accordi Pubblico Privati" come da allegato alle presenti N.T.O. ovvero la disciplina urbanistica speciale delle aree di trasformazione.

Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari mentre i riferimenti grafici hanno mero valore indicativo per la progettazione delle aree.

Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo "Superficie territoriale (ST)" è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo topografico; per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata, attuabili mediante I.E.D., il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. Il volume urbanistico (VU) di progetto assegnato è predeterminata dal piano, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi a indice di copertura (IC) e altezza dell'edificio sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.

ARTICOLO 11 – Programmi complessi

I Programmi complessi, così come definiti dall'art. 20.6 delle N.T. del P.A.T., sono strumenti di programmazione operativa da attuarsi, anche per parti funzionali, prevalentemente mediante P.U.A. conseguenti ad accordi pubblico-privati, e sono finalizzati, previa conferma nel P.I. delle previsioni del Piano Guida, al recupero e alla riqualificazione di insediamenti esistenti ed aree libere circostanti, in conformità alle scelte strategiche del P.A.T., anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi si configurano per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

Gli accordi pubblico-privati attuativi anche per parti funzionali del programma complesso contengono:

a) studio di fattibilità degli interventi;
b) progetto preliminare comprensivo del calcolo e ripartizione del plusvalore economico generato dall'intervento proposto;
c) valutazione degli effetti ambientali (V.A.S.), ad intervenuta adozione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale.

ARTICOLO 12 – Aree non pianificate

Le zone soggette a dichiarazione di pubblica utilità e non acquisite al patrimonio pubblico per infruttuosa decorrenza del termine quinquennale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

TITOLO TERZO – SISTEMA DELLA RESIDENZA

ARTICOLO 13 – Zone residenziali

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi:

- negozi o botteghe secondo quanto previsto per ogni singola zona dalla "Pianificazione comunale medie e grandi strutture di vendita (L.R. 50/2012);
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali, con esclusione di quelli con lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza con superficie utile di calpestio minore di 251 m^2 e volume occupato dall'attività inferiore a mc 1001 (Titolo IV, art. 41 del P.T.R.C.);
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri e altri luoghi di svago.

  ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

  Le superfici massime ammesse per le attività commerciali sono quelle previste dalla L.R. 50/2012:

  a) esercizi di vicinato: esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq

  b)medie strutture di vendita: esercizi commerciali con superficie di vendita da 251 a 1.500 mq;

Sono esclusi dalle zone residenziali.

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, sono incompatibili con il carattere residenziale della zona.

In conformità ai disposti di cui all'art. 29 della L.R. 61/85, sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Nelle zone residenziali, in sede di rilascio di Permesso di Costruire per nuove costruzioni, dovranno essere ricavati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1 m^2 lordo per ogni 10 m^3 e comunque secondo quanto previsto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.

Per la dotazione di Parcheggio a servizio delle attività Commerciali, si demanda comunque a quanto previsto per ogni singola zona dalla Pianificazione Commerciale L.R. 50/2012;

Nella superficie destinata a parcheggio è computabile quella relativa agli spazi di sosta e manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, e direzionali nella misura di m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lorda destinata a dette attività per le zone di completamento; e m^2 100 per ogni 100 m^2 superficie nelle zone di espansione; tali parcheggi non possono essere recintati e devono essere realizzati in modo da ridurre allo stretto indispensabile gli spazi di manovra.

Per le attività produttive ammesse dovranno essere previste superfici a parcheggio pari al 10% della superficie fondiaria del lotto.

In caso di cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, quando è esaurientemente documentata l'impossibilità di reperire aree da destinare a parcheggio secondo le quantità prescritte dal presente articolo, è facoltà dell'Amministrazione di consentire la monetizzazione delle aree relative.

In tutte le zone di cui al precedente art. 2, per gli interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è consentito:

a) nel rispetto del distacco da eventuali fabbricati, la sopraelevazione di edifici siti a distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla normativa delle singole zone, mantenendo la nuova costruzione a distanza non inferiore a quella dell'edificio esistente e fatte salve le norme del Codice Civile;
b) ai proprietari confinanti di determinare con atto pubblico, registrato e trascritto, una linea diversa dal confine di proprietà, dalla quale entrambi si impegnano a mantenere le rispettive costruzioni alle distanze prescritte dalle norme relative alle singole zone. Distacco tra i fabbricati è la distanza minima, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

ARTICOLO 13 BIS – Nuove Tipologie residenziali in legno

In tutte le zone territoriali omogenee in cui è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali, è assentibile la costruzione di case di abitazione in legno.

Nelle zone "A" dovrà essere di volta in volta valutata la compatibilità dell'intervento rispetto alle caratteristiche del contesto.

ARTICOLO 13 TER - distanze

In tutte le zone residenziali ed aree per le nuove costruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze minime:

13 TER.1 - Distanza minima dai confini di proprietà

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00. Distanze inferiori a ml 5,00 dal confine:

- con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, ferma restando la distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona con autorizzazione scritta del confinante.

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

13 TER. 2 - Distanza tra edifici

- In tutte le Z.T.O. le distanze tra fabbricati, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, salvo diverse e più restrittive prescrizioni delle N.T.O., sono quelle indicate nell'art. 9 del DM n. 1444/1968, (e ove non previste, dal Codice civile).
- Relativamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si rinvia a quanto disposto dall'art. 2bis, co. 1-ter D.P.R. 380/2001 introdotto dal L. 120/2020.
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche con puntuali indicazioni delle masse, indicando le dimensioni planimetriche e volumetriche degli edifici proposti.

13 TER 3 - Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;

b) a m 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).~~vedi abaco~~

13 TER 4 - Distanza minima dalle strade

E' la distanza minima, in conformità al D. Lgs. n° 285/92 – D.P.R. n° 495/92 e s.m.i., della superficie coperta di un edificio dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali): Si demanda ai successivi articoli la verifica delle distanze per le singole Z.T.O.

Si precisa che per quanto non esplicitamente riportato nelle presenti norme, si demanda all'art. 16 "Fasce di rispetto fuori dai centri abitati" del Codice della Strada Dlgs 285/1992;

ARTICOLO 14 – Z.T.O. "A"

Il presente articolo disciplina tutte le zone classificate, in conformità alla definizione dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444, come zona tipo "A".

Tali zone ricadono integralmente entro il perimetro di "Centro Storico" così come definito all'art. 2 della L.R. 31/5/80 n° 80, nonché al successivo art. 16 delle presenti norme.

Ogni intervento edilizio od urbanistico si intende pertanto subordinato all'attuazione di uno degli strumenti urbanistici attuativi: piano particolareggiato o piano di recupero o P.E.E.P., evidenziando nel contempo che l'area è anche dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, nel rispetto dei gradi di protezione e delle norme di zona.

Sono ammessi in ogni caso, anche in assenza dei piani attuativi di cui al comma precedente, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia così come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.

Detti interventi dovranno comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:

muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

manti di copertura: le sporgenze delle falde dovranno uniformarsi alle dimensioni ed ai tipi propri delle tipologie tradizionali presenti e dovranno essere in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato; ecc.

dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici citati al punto precedente.

Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini;

serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno.

E' fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, plastica, ecc. …; sono fatte salve le inferriate alle finestre; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri).

Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno; eventuali basculanti di autorimesse potranno essere realizzati in ferro purché esternamente rivestiti in legno;

opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate.

Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Qualunque intervento di trasformazione edilizia dovrà in ogni caso prevedere l'eliminazione delle superfetazioni non organicamente integrate all'edificio oggetto dell'intervento.

Si intendono incluse in detta categoria anche costruzioni pertinenziali di cui all'art. 105, commi 5.1, 5.2, 6.1 e 6.2 del Regolamento Edilizio.

L'intervento edilizio potrà prevedere l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali ai sensi della normativa vigente e di quanto disposto dall'art. 46 del Regolamento Edilizio.

Nei locali abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli stessi locali.

Non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze; sono consentiti invece lucernari ed abbaini con dimensioni max di 0.80 x 1.00.

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3 e 4, così come precisato in seguito, è ammessa la possibilità di recupero di ambienti e strutture non superfetative per autorimesse. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa inoltre l'attuazione, secondo le modalità di cui ai primi due comma dell'art. 25 della L.R. 27/6/85 n° 61, degli "standards" indicati nella tavola di progetto n° 13.3 che si intendono confermate con tali destinazioni d'uso all'interno della zona "A".

Negli edifici ricadenti nelle aree a standards, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Tale strumento dovrà in particolare stabilire, attraverso apposita normativa, dei gradi di protezione degli edifici esistenti secondo la seguente articolazione:

- *grado di protezione 1*: Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna
- *grado di protezione 2*: Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, consistenti un tutto uno organico, senza tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;
- *grado di protezione 3*: Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:
- 3 a) di tutti gli elementi esterni;
  3 b) di una parte delle strutture esterne,
- *grado di protezione 4*: Edifici di nessun carattere:
  4 a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
  4 b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione. Detti

gradi di protezione risultano individuati nella tavola di progetto n° 13.3.3a/b/c

Essi debbono intendersi vincolativi con riferimento alle possibilità di intervento diretto fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

La presentazione di ogni progetto di intervento diretto, relativo alle categorie di protezione 1 e 2, dovrà includere una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante, ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scale 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta

comprensione del progetto) con particolari architettonici in scala adeguata. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

Ai sensi dell'Articolo 2 - Criteri per la pianificazione locale: approccio sequenziale- del Regolamento n. 1/2013 della LR 50/2012:
c. 1 è consentita la localizzazione di aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita: a tal fine lo strumento urbanistico comunale, con variante al Piano degli Interventi (in seguito denominato "PI"), **favorisce la localizzazione all'interno del centro urbano,** come definito dall'art. 3 comma 1, lettera m) della L.R. 50/2012 **e come definito all'art. 5.1 delle NTO**, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate.
c. 2 La localizzazione di cui al comma 1 **non è richiesta** ai fini dell'insediamento o ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita **all'interno dei centri storici,** come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera l) della legge regionale qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile. **Per incentivare gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali all'interno del centro storico, i comuni possono ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del cinquanta per cento.**
Per i **centri storici,** ai sensi, del comma 6, lettera a) della legge regionale 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da **apposita convenzione** con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
Nei centri urbani, come evidenziato per le grandi strutture di vendita, l'organizzazione della circolazione -pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato- dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei **centri storici** medesimi.

ZONA "A" CENTRO STORICO		
Indice edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	Come da Piano Attuativo ai sensi della LR 80/80 e comunque non superiore all'esistente
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	Secondo Piano Attuativo
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	Secondo Piano Attuativo
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo Piano Attuativo
Altezza massima dei fabbricati	m	Secondo i profili del Piano Attuativo comunque non superiori all'altezza del fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	m	In allineamento o secondo le prescrizioni del Piano Attuativo
Distanza minima dai confini	m	Secondo Piano Attuativo*****
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	20.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici	mq/mq	Come da Piano Attuativo
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	Come da Piano Attuativo
Cavedi		Si
Cortili chiusi		Si

**Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.40.*

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

ARTICOLO 15 – Z.T.O. "A" speciale

Trattasi di parchi o giardini o fabbricati, prevalentemente privati, o di colture di cui interessa la conservazione.

La superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Nel caso l'edificio preesistente sia vincolato ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali su parere conforme della Soprintendenza ai Monumenti.

Le zone territoriali a cui appartengono, sono quelle riportate nelle Tavole del Piano degli Interventi, ferme restando le indicazioni del presente articolo.

ARTICOLO 16 – Z.T.O. "B","B2"e "B4" residenziali di completamento edilizio

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

In queste zone il P.I. si attua generalmente per IED.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, in ogni caso, tutti gli Interventi così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona riportate nella successiva tabella.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dell'inserimento di adeguate aree a standard (verde e parcheggio) ha facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti concessori o autorizzativi alla realizzazione delle opere mancanti, a spese del richiedente il Permesso di Costruire e previa stipula di una convenzione.

In tal caso, la dotazione minima di aree a parcheggio da vincolare/cedere ad uso pubblico dovrà essere pari ad almeno 1 posta auto per alloggio.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** destinata a dette attività esclusi locali accessori

Sono sempre ammessi locali cantinati interrati o seminterrati. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

La distanza dalle strade viene fissata da m 5.00 con facoltà del Comune di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata e sempre nel rispetto dell'art. 13 ter

Nelle sottozone "B2" e "B4", che sono dichiarate degradate, ogni intervento edilizio o urbanistico mirato allo sfruttamento dell'indice massimo di edificabilità fondiaria si intende subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero): in questo caso, l'indice di edificabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi

Detto piano fisserà, nel rispetto dell'indice di edificabilità previsto, gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici da rispettare.

In queste zone il P.I. si attua per IED nei casi di interventi sugli edifici esistenti così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R.380/2001 e s.m.i.

Zona "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	1.50
Superficie minima del lotto	mq	/
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani Abitabili escluso piano cantina, interr. o seminterr.	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	m	8.50
Distanza minima dal ciglio Stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici Scoperte a colture e giardini Minimo	mq/mq	30%
Idem passaggi pavimentati	mq/mq	10%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

*** Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).*

ZONE "B2" - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Indice edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	2,00
Superficie minima del lotto	mq/mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. interr. o seminterr.	n°	Massimo 3 piani
Altezza massima dei fabbricati	m	8.50
Distanza minima del ciglio stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini Minimo	mq/mq	30%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	Secondo P.P. o P.R.
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

* *Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre è di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

** *Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).*

ZONE "B4" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Indice edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	2,2
Superfici minime dei lotti	mq/mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. interr. o seminterr.	n°	Massimo 3 piani
Altezza massima dei fabbricati	m	8.50
Distanza minima del ciglio stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini Minimo	mq/mq	30%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	Secondo P.P. o P.R.
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre è di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

****Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).*

ARTICOLO 17 – Z.T.O. "B26-SUB 1", residenziale di completamento edilizio

Trattasi di zona di proprietà comunale, destinata esclusivamente ad interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Tale area è adiacente alla Zona residenziale di completamento "B26", già interessata da interventi ERP realizzati da A.T.E.R. (Azienda Territoriale di edilizia Residenziale) di Padova.

In questa zona il P.I. si attua generalmente per intervento edilizio diretto (IED).

Per gli edifici esistenti sono ammessi, in ogni caso, tutti gli interventi così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La tipologia edilizia ammessa, per i nuovi interventi, è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Nella zona "B26 sub 1", l'edificazione è regolata dalle norme di zona riportate nella successiva tabella.

Sono sempre ammessi locali cantinati interrati o seminterrati (ad esclusione di garage). Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

La distanza dalle strade viene fissata da m 5.00 con facoltà del Comune di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Zona "B26-SUB 1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	2.00
Superficie minima del lotto	mq	/
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani Abitabili escluso piano cantina, interr. o seminterr.	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	m	9.00
Distanza minima dal ciglio Stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici Scoperte a colture e giardini Minimo		30%
Idem passaggi pavimentati		10%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

ARTICOLO 18 – Z.T.O. "B" di riconversione

La zona interessa aree attualmente edificate con edifici residenziali e attività commerciali e di piccolo artigianato al piano terra, realizzate in attuazione del P.D.L. Eurositec approvato con D.C.C. n^37 del 18/12/2001.

Sono ammessi gli interventi di cui agli art. 3, 6, 22 del D.P.R.380/01;

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

-Vedi zona "B"

ZONE "B" DI RICONVERSIONE		
Indice edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	3
Superfici minime dei lotti	mq/mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. Interr. o seminterr.	n°	Secondo P.R.
Altezza massima dei fabbricati	m	12,00
Distanza minima del ciglio stradale	m	Secondo P.R.
Distanza minima dai confini	m	Secondo P.R.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	Secondo P.R.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	Secondo P.R.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini Minimo	mq/mq	Secondo P.R.
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	Secondo P.R.
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

ARTICOLO 19 – Z.T.O. "C1" – "C1-1" – "C1-2" – "C1-3" residenziali di completamento edilizio

Trattasi di zone occupate parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico, ove il limite della superficie coperta è superiore al 7,5% e la densità edilizia territoriale è superiore a m^3 0.50/m^2.

Le tre sotto-zone sono caratterizzate da indice fondiario diverso. In queste zone il P.I. si attua generalmente per IED.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di edificabilità fondiaria.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" – "C1-1" e "C1-3" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dell'inserimento di adeguate aree a standard (verde e parcheggio) ha facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti concessori o autorizzativi alla realizzazione delle opere mancanti, a spese del richiedente il Permesso di Costruire e previa stipula di una convenzione.

In tal caso, la dotazione minima di aree a parcheggio da vincolare/cedere ad uso pubblico dovrà essere pari ad almeno 1 posto auto per alloggio.

<u>ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016</u>

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** destinata a dette attività esclusi locali accessori

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco. Sono sempre ammessi locali cantinati interrati o seminterrati.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

La distanza dalle strade viene fissata da m 5.00 con facoltà del Dirigente/Responsabile dell'ufficio, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Nelle sottozone "C1.2", che sono dichiarate degradate ogni intervento edilizio o urbanistico mirato allo sfruttamento dell'indice massimo di edificabilità fondiaria si intende subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di recupero): in questo caso, l'indice di edificabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Detto piano fisserà, nel rispetto dell'indice di edificabilità previsto, gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici da rispettare.

In queste zone il P.I. si attua per IED nei casi di interventi sugli edifici esistenti così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i

ZONA "C1"- RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	1.50
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq / mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. interr. o seminterr.	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	m	8.50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq / mq	30%
Idem a passaggi pavimentati	mq / mq	10%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.4, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

**** Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).*

Zona "C1-1"-"C1-3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	C1-1		C1-3
Indice di edificabilità fondiaria (IC)	mc/mq	1.00	2.00
Superficie minima del lotto	mq	=	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq / mq	40%	40%
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. interr. o seminterr.	n°	2	2
Altezza massima dei fabbricati	m	8.50	8.50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5.00	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***	5.00***
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq / mq	30%	30%
Idem a passaggi pavimentati	mq / mq	=	=
Cavedi		Ammessi	Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi	Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.4, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

**** Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).*

ZONA "C1-2" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO		C1-2
Indice di edificabilità fondiaria (IC)	mc / mq	2.00
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq / mq	=
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. Interr. o seminterr.	n°	Massimo 3 piani
Altezza massima dei fabbricati	m	12.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	5.00***
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq / mq	20%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

ARTICOLO 20 – Z.T.O. "C1.R" nuclei residenziali in ambito agricolo

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

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

Il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85.

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

20.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- commercio di vicinato***1;**
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, di superficie utile di calpestio minore di 251 m^2 e volume occupato dall'attività inferiore m^3 1.001 (Titolo IV, art. 41 del P.T.R.C.) ***1**;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

***1 Nelle C1R individuate a partire dalla 1^ variante al P.I., gli ampliamenti artigianali, di servizio e commerciali esistenti sono soggetti a perequazione urbanistica nel rispetto della D.G.C. n^92 del 03/06/2014**

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

Dovranno essere previsti parcheggi al servizio degli esercizi di vicinato, di superficie ammessa fino a 250 mq, nella misura di **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lord**a di pavimento destinata a dette attività esclusi locali accessori.

20.1 Modi di intervento

20.2.1 Edilizia esistente

a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;
   - riordino funzionale e planivolumetrico, parziale e/o totale dei volumi esistenti;

b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola

manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. È inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m^3/m^2, a mezzo di P.U.A. perequato, dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.;

c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti con grado di intervento;

d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
   - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;
   - modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e compatibili con un limite massimo di m^3 800, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso.

Nelle C1.R individuate a partire dalla 1^ variante al P.I., gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono soggetti a perequazione urbanistica nel rispetto dell'art. 6 delle N.T. del PAT e D.G.C. n^27 del 11/03/2013;

20.2.2 Nuova edificazione

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

20.3.1 Parametri edificatori

20.3.2 Edilizia esistente

Per l'edilizia esistente alla data di approvazione del 1^ Piano degli interventi (D.C.C. n^35 del 30/09/2013) è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m^3 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m^3 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 per gli ampliamenti in zona agricola (ossia nel rispetto integrale della tipologia originaria).

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.G.

Nei lotti edificati è altresì consentito il riordino funzionale e planivolumetrico, parziale e/o totale dei volumi esistenti mediante accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni, il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio.

I progetti di riordino funzionale e planivolumetrico di cui al presente articolo sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario, comprendente l'intero ambito interessato e riportante anche la sistemazione delle aree scoperte e le eventuali opere di mitigazione e/o bonifica ambientale necessarie.

I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

Nei progetti di riordino funzionale e planivolumetrico dei volumi esistenti di quantità superiore a 800 m^3, dovranno essere previste unicamente le seguenti tipologie

residenziali: unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari che rispettino i caratteri tipologici prescritti per le zone agricole dall'art. 38 delle presenti norme.

Solo nei progetti di riordino funzionale e planivolumetrico dei volumi esistenti di quantità superiore a 800 m^3, gli edifici unifamiliari dovranno avere una cubatura minima di m^3 450.

Inoltre, nei progetti di riordino funzionale e planivolumetrico dei volumi esistenti di quantità superiore a 800 m^3, la percentuale di edifici unifamiliari non potrà essere superiore al 30% degli edifici complessivamente previsti dal progetto stesso.

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (minore m^2 251 di superficie utile di calpestio, volume occupato dall'attività inferiore m^3 1.001, rapporto di copertura < 0,50 m^2/m^2), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno e sia assicurata la quantità minima di standard ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso nelle C1R individuate a partire dalla 1^ variante al P.I., sono soggetti a perequazione, ai sensi della DGC n. 92 del 03/06/2014.

È ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 51/2019. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,60 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,40.

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

20.3.3 Nuove edificazioni

- in ciascun lotto libero (sia tipo A che tipo B) è ammessa l'edificazione di un solo fabbricato con destinazione compatibile con la zona, costituito da non più di 2 unità immobiliari.
- conferma dei lotti edificabili (lotti di tipo "B") e relativa potenzialità edificatoria già prevista nel previgente P.R.G.; il volume è calcolato con le modalità vigenti alla data di adozione della presente variante n. 6 al P.I.
- nuovi lotti edificabili (lotti di tipo "A") con capacità edificatoria di m^3 500, soggetti a perequazione, ai sensi dell'art. 6 delle N.T. del P.A.T. nei seguenti termini:
  - ripartizione del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dei lotti previsti edificabili della presente variante al P.I. nelle seguenti proporzioni: 30% pubblico e 70% privato;
  - per "plusvalore economico" si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale.

La quota di plusvalore da corrispondere al Comune, verrà ridotta del 50% e cioè al 15% nell'ipotesi di utilizzo della nuova volumetria, da parte del soggetto proprietario dell'immobile alla data di adozione del P.A.T., o da parte di familiari o eredi fino al quarto grado del proprietario.

In tale ipotesi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla costituzione di vincolo decennale - a far data dal rilascio dell'agibilità del fabbricato - di non alienazione e non locazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al quarto grado, pena la decadenza dei benefici concessi.

A partire dall'entrata in vigore della presente variante ~~n. 6~~ al P.I., l'individuazione di nuovi lotti edificabili di tipo "A" ha una validità temporale di 5 anni.

Decorso tale termine decadrà la previsione dei lotti non ancora edificati; in subordine si ammette il recupero della volumetria assegnata previo atterraggio di credito edilizio o credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per i nuovi lotti richiesti a partire dall'entrata in vigore della presente variante, il volume totale o volumetria complessiva è calcolato secondo quanto disposto dal precedente art. 3, lett. f.bis).

L'inserimento planivolumetrico dei nuovi lotti di tipo "A" dovrà seguire lo schema sotto riportato.

PRESCRIZIONI SPECIALI:

- Contributo perequativo: € 10.750 (da versare prima dell'approvazione del P.I. o sua variante)
- Possibilità di realizzare al massimo n. 2 unità abitative
- Arretramento accesso carraio m 5,00

20.3.4 Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni residenziali, dovranno essere ricavati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1 m^2 lordo per ogni 10 m^3 di volume realizzato, anche secondo quanto disposto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.

ZONA "C1.R" nuclei residenziali in ambito agricolo		
edificabilità fondiaria massima (IF)	mc	600 (lotti previgente P.R.G.) 500 (lotti variante P.I.)
superficie del lotto	mq	~~1.000~~ 1.200 (lotti variante P.I.)
Indice di copertura massimo (IC)	mq / mq	nessuna limitazione
piani fuori terra	n°	2
altezza massima fabbricati	m	7,50
distanza minima dal ciglio stradale	m	nelle C1R fuori dal centro abitato le nuove costruzioni/ampliamenti e ricostruzioni dovranno rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di metri 10,00. Nel centro abitato dovranno rispettare metri 5,00.
distanza minima dai confini di proprietà	m	5,00 * o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m 10,00 tra fabbricati, registrato e trascritto
distanza minima tra fabbricati	m	10,00 **
distacco minimo tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio	m	5,00 * il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3
indice di permeabilità fondiaria	mq / mq	non inferiore al 30% della superficie fondiaria
PRESCRIZIONE SPECIALE C1.R/18B		
Z.T.O. C1.R/8B		Obbligo di P.U.A. (secondo le indicazioni nelle tavole della zonizzazione del P.I..

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.1 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.4, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

ARTICOLO 21 – Aree soggette a Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, a schiera, isolati ed a blocco.

Dovrà porsi particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio preesistente in modo tale che l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dall'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Le previsioni infrastrutturali e di standards previste nella tav. 13/3 del P.I. debbono intendersi in linea di massima vincolative; sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino la configurazione complessiva prevista per la zona e rispettino le quantità di servizi originariamente previsti.

E' ammessa la realizzazione di locali cantinati, seminterrati o interrati.

ZONA P.E.E.P.		
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	1.00
Superficie minima del lotto	mq	Secondo piano Peep
Indice di copertura massimo (IC)	mq / mq	Secondo piano Peep
Numero massimo dei piani abitabili escluso piano cant. Interr. o seminterr.	n°	Secondo piano Peep
Altezza massima dei fabbricati	m	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	Secondo piano Peep
Distanza minima dai confini	m	Secondo piano Peep
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	Secondo piano Peep
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	Secondo piano Peep
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq / mq	Secondo piano Peep
Idem a passaggi pavimentati	mq / mq	Secondo piano Peep
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

* *Per i PEEP vigenti sono fatte salve le norme ivi contenute*

ARTICOLO 22 – Z.T.O. "C2" residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della terza Variante al P.I.

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione, già convenzionate.
Il P.I. conferma integralmente per tali zone le previsioni urbanistiche e i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

ARTICOLO 23 – Z.T.O. "C2PER" - Aree residenziali di trasformabilità perequata
Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.
L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula della convenzione.
La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, a schiera, isolati ed a blocco.
Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio preesistente in modo tale che l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianti urbanistico delle zone limitrofe.
Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85.
Le previsioni infrastrutturali e di standards previste nella tav. 13.3 del previgente P.R.G. debbono intendersi in linea di massima vincolative, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino la configurazione complessiva prevista per la zona e rispettino le quantità di servizi originariamente previsti.
È ammessa la realizzazione di locali cantinati, seminterrati o interrati; le aree a servizi previste non potranno essere ridotte, ma eventualmente incrementate se la quantità non soddisfa i minimi di legge per le aree primarie.

Prescrizione speciale per l'ambito C2PER/4 (accordo pubblico-privato) Sono prescrittivi:

⇒ volume complessivo: mc 27.938 di cui:

- volume residenziale: mc 22.400
- volume commerciale: mc 5.538

⇒ dotazioni di servizi:

a) ambito residenziale

- superficie a parcheggio: mq 2.728
- superficie a verde pubblico: mq 3.551
- superficie a parcheggio: mq 2.150

b) ambito commerciale:

- superficie coperta massima: mq 1.582
- superficie di vendita: inferiore a 1.500 metri quadrati

c) misura della convenienza pubblica e modalità di conseguimento:

come da D.G.C. n. 141 del 14.11.201

come da determinazione di cui alla D.C.C. n. 36 del 28.11.2016

d) condizioni di sostenibilità

- in rapporto allo Studio di V.C.I.: secondo parere favorevole con prescrizioni, espresso dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione con propria nota prot. 11208 del 29.11.2016, acquisito agli Atti comunali in data 30.11.2016, prot. 11064; secondo parere favorevole con prescrizioni, espresso dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova con propria nota prot. 484600 del 13.12.2016, acquisito agli Atti comunali in data 13.12.2016, prot. 11467
- in rapporto alla V.A.S.: secondo parere motivato n. 65 del 18.05.2017 con prescrizioni da ottemperare in sede di attuazione, rilasciato dall'Autorità competente per la V.A.S. (trasmesso al Comune di Maserà con nota prot. n. 2082/3 del 26.05.2017), acquisito agli Atti comunali con prot. n. 5263 del 29.05.2017
- in rapporto alla Zonizzazione Acustica del Territorio comunale: secondo le risultanze relative alla Valutazione di Clima e Impatto Acustico, assunta agli Atti comunali in data 02.12.2016 prot. n. 11173;
- altri pareri: con riferimento alla "nuova rotatoria lungo la S.P. 92 – Via Conselvana e modifica all'intersezione tra la S.P. 92 e Via S. Benedetto in Comune di Maserà – tratto interessato dal Km 9+610 al Km 9+830", assume carattere prescrittivo il parere che verrà rilasciato dal Settore Viabilità della Provincia di Padova
- prima di iniziare i lavori interessanti la Strada Provinciale, dovrà essere presentata regolare domanda per ottenere formale concessione O.S.A.P.

23.1 **Destinazioni d'uso**

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale "residenza", tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante aventi superficie utile di calpestio minore di 251 m² e il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.001 m³ (Titolo IV, art. 41 del P.T.R.C.);
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- allevamenti, anche a uso familiare, di animali da macellazione;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** ~~di pavimento~~ destinata a dette attività esclusi locali accessori

23.2 Modi di intervento

23.2.1 Edilizia esistente

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

23.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

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

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

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

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

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

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

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

23.3 Parametri edificatori

23.3.1 Indice di edificabilità territoriale (IT)

Secondo gli indici espressi dall'accordo pubblico-privato.

23.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

m 5.00.

23.3.3 Distanza minima dalle strade

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli, nel rispetto del D.M. 1444/68 e s.m.i. e del nuovo codice della strada, deve corrispondere a:

- m 5.00 per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- m 7.50 per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- m 10.00 per strade di larghezza superiore a m 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Dirigente/Responsabile del Servizio può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

23.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minino di m 10,00;
- da edifici a confine: m 10,00;
- il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3;
- tra pareti cieche: m 5.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

23.3.5 Altezze

quelle previste dal piano urbanistico attuativo e comunque non superiori a m 8,50, che diventano 9,00 nel caso di presenza al piano terra di attività commerciali/direzionali per le quali è prescritta l'altezza minima di m 3.00 e limitatamente alla parte sovrapponibile.

23.3.6 Superficie coperta (SC)

max 40 % della superficie fondiaria **(SF)**

23.3.7 Indici ecologici

a) indice di permeabilità fondiaria:
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

b) alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1^{a} qualità e delle seguenti essenze: *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Acer campestris*, Ontano bianco e *Fraxinus major et similia*.

- **ARTICOLO 23.BIS (EX ART. 34) – PLANIVOLUMETRICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

23. BIS.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..

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

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art.72 delle presenti norme Tecniche operative.

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. L'organizzazione urbanistica eventualmente prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.

23 BIS.2 Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A., possono:

– prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;

– in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

- I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a **5 m^2/ab** di aree a parcheggio e **m^2 5,00/ab** di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo.
- Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m^3 devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m^2 ogni abitante teorico insediabile.
- Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione conn la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

23 BIS.3 Il P.U.A. svilupperà le quantità globali degli ambiti soggetti a P.U.A. (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

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

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

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

23 BIS.4 I P.U.A di iniziativa pubblica possono prevedere varianti al P.I., con un limite massimo

di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

a) indice di edificabilità territoriale (IT) o fondiario (IF);

b) l'indice massimo di copertura (IC) territoriale o fondiaria;

c) l'altezza massima degli edifici;

d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I.

23 BIS.5 Il P.U.A definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

a) del Piano Particolareggiato (P.P.);

b) del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);

c) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);

d) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

e) del Piano di Recupero (P.R.);

f) del Piano Ambientale (P.A.);

g) del Programma Integrato.

23 BIS.6 In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- rilievo reale e quotato dell'area del P.U.A.;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme particolari di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione architettonica (render).

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

23 BIS.7 Se entro il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, lo strumento di intervento per lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A.

23 BIS.8 Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i..

ARTICOLO 23 TER – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

23 TER.1 Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., rappresentate negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. 4 del P.A.T. medesimo, sono integralmente confermate dal P.I.
Per tali aree non si applica il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T.

23 TER.2 Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T.

TITOLO QUARTO – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE

ARTICOLO 24 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali di completamento

Si tratta di zone parzialmente urbanizzate e totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, realizzati anche a seguito di strumenti attuativi convenzionati. Sono consentiti gli interventi edilizi diretti per l'insediamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali.

Per i fabbricati residenziali esistenti in tali aree – legittimi e preesistenti alla data di individuazione dell'area produttiva - sono consentiti gli interventi di ampliamento ai sensi della L.R. 14/2019 o di altra normativa sovraordinata purché realizzati in aderenza ad essi.

Il rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire per nuova edificazione è subordinato all'attrezzatura di un'area da destinare a standard per opere di urbanizzazione propria pari al 5% dell'area d'intervento. Tale area dovrà essere vincolata a destinazione pubblica, con atto notarile registrato e trascritto.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.

Sono inoltre ammesse costruzioni da destinarsi ad alloggio del proprietario, dirigente o custode, sino ad un volume massimo di 600 m^3 per unità produttiva e per lotto**. ****(vedi schema lotto artigianale).**

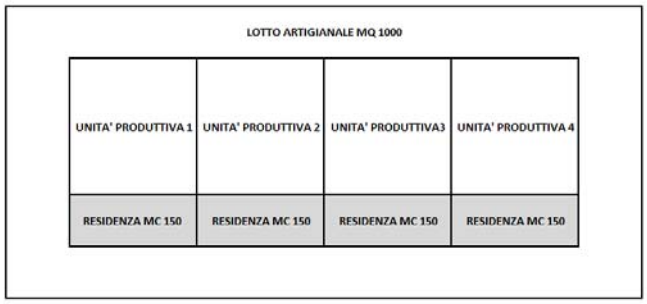
ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

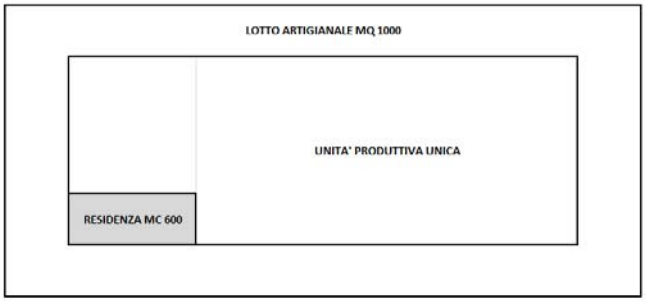
In queste aree sono ammesse medie strutture commerciali con superficie di vendita anche superiori a 1500 mq e fino a 2500 mq.

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO.

Le zone verdi dovranno essere attrezzate con essenze autoctone.

ABACO ART. 24 DELLE N.T.O.





ZONA "D1" INDUSTRIALE ARTIGIANALE		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	1000
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	50% superficie fondiaria
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	m	- Secondo le esigenze produttive con un massimo di m 10.00, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici - m 7.50 per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq	=
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

ARTICOLO 25 – Z.T.O. "D" commerciale – individuazione parco commerciale ai sensi della L.R. 15/2004 abrogata dalla L.R. 50/2012

Si tratta di un'area in cui, per effetto del rilascio di più autorizzazioni commerciali, è stata individuata, con apposito provvedimento ricognitivo, la presenza di un'aggregazione commerciale che presenta i requisiti di "PARCO COMMERCIALE", come definito dalla L.R. 13 agosto 2004 n° 15, abrogata dalla L.R. 50/2012

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

Come previsto dall'art. 6 del Regolamento n. 1/2013 della LR 50/2012, le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale individuate in zona produttiva, con superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali pari ad almeno 2.501 metri quadrati, devono essere costituiti da almeno due esercizi commerciali di vendita che possono essere di qualsiasi tipologia, ossia:

- esercizi di vicinato,
- medie e grandi strutture,
- medio o grande centro commerciale (conteggiato come unico esercizio)

Sono altresì previste le destinazioni d'uso:

- pubblici esercizi per somministrazione alimenti e bevande,
- artigianato di servizio,
- attività direzionali (uffici pubblici e privati),
- eventuali attività non espressamente indicate che possono essere classificate, per analogia e complementarietà, alle attività economiche sopra descritte.

Non è ammessa l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica.

Le strutture edilizie possono essere separate esclusivamente da viabilità di tipo "E" - Strade urbane di quartiere ed "F" - Strade locali, come definite ai sensi del Codice della Strada.

Le superfici a standard devono intendersi riferite alle tipologie delle singole strutture commerciali.

In caso di ampliamento, le superfici a standard sono riferire ai singoli esercizi oggetto di intervento.

Gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte, purché nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 45 delle N.T.O.

ZONA "D" COMMERCIALE – INDIVIDUAZIONE PARCO COMMERCIALE AI SENSI DELLA L.R. 15/2004 (abrogata dalla L.R. 50/2012)		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	1000
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	50% superficie fondiaria
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10.00
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq	=
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Superficie a parcheggio	mq/mq	Art. 45 NTO
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

***La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.40, esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

ARTICOLO 26 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali e commerciali di espansione

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali, officine e autorimesse, commerciali, nonché quelle strutture di interesse collettivo e/o amministrativo a servizio della zona

E' fatta però condizione che vengano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di m^3 600 per unità produttiva.

L'intervento di tali zone è subordinato all'esecuzione di un piano attuativo (PUA).

In tali zone la superficie da destinare a standard non può essere inferiore al 10% per le opere di urbanizzazione primaria ed al 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.

La viabilità di previsione e gli standards indicati nella tavola di progetto n° 13/3 hanno valore esclusivamente indicativo e possono subire modifiche in sede di predisposizione dello strumento attuativo, nel rispetto delle quantità minime previste.

Le zone verdi dovranno essere attrezzate con essenze autoctone.

Vanno inoltre previste alberature di protezione verso eventuali zone limitrofe a diversa destinazione d'uso allo scopo di costituire barriere virtuali.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO.

ZONA "D1" -INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	1000
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	50% superficie fondiaria
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per abitazioni)
Altezza massima del fabbricati	m	- secondo le esigenze produttive con un massimo di m 10.00, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici; - m 7.50 per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 02/04/1968 n° 1444/68
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00 **(o in aderenza)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq	=
Superficie a parcheggio	mq/mq	Art. 45 NTO
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Non ammessi
Cortili chiusi		Non ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

*** La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a ml 5,00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2,40 esistenti, regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

ARTICOLO 27 – Z.T.O. "D1" industriali, artigianali e commerciali di completamento

Si tratta di zone parzialmente urbanizzate, totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e/o magazzini, realizzati anche a seguito di strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

Sono consentiti gli interventi edilizi diretti per l'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali, attività commerciali officine e autorimesse, nonché quelle strutture di interesse collettivo e/o amministrativo a servizio della zona.

E' fatta però condizione che vengano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, dirigente o custode sino ad un volume massimo di m^3 600 per unità produttiva e per lotto.

Vanno previste alberature con essenze autoctone di protezione verso eventuali zone limitrofe a diversa destinazione d'uso allo scopo di costituire barriere virtuali.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO

ZONA "D1" INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	1000
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	50% superficie fondiaria
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per abitazioni)
Altezza massima del fabbricati	m	- Secondo le esigenze produttive con un massimo di m 10.00, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici; - m 7.50 per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 02/04/1968 n° 1444/68
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00 **(o in aderenza)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq	=
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Superficie a parcheggio	mq/mq	Art. 45 NTO
Cavedi		Non ammessi
Cortili chiusi		Non ammessi

** Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

*** La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a ml 5,00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2,40, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

ARTICOLO 28 – Z.T.O. miste "D2" commerciali, direzionali, abitative di completamento

Sono zone in cui sono ammessi centri commerciali, singoli negozi, uffici e servizi connessi a tali attività.

Sono altresì ammesse, nello stesso edificio o in edifici a sé stanti, destinazioni d'uso residenziali anche non direttamente connesse all'attività commerciale e direzionale, fino a una volumetria pari al 30% della totale consentita.

Sono ammessi interventi edilizi diretti nell'ambito dei quali dovranno essere reperiti gli standards pertinenti alla superficie lorda commerciale o direzionale, secondo le quantità previste dalla normativa regionale vigente.

Tali standards andranno realizzati sulla base di un atto d'obbligo da approvarsi a cura dell'Amministrazione comunale.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO.

ZONA "D2" COMMERCIALI DIREZIONALI ABITATIVE DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	2
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10.00
Distanza minima dai confini	m	5.00[1]
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00[2]
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici a parcheggio direzionale	mq/mq	80% superficie lorda direzionale*
Destinazione delle superfici a parcheggio commerciale	mq/mq	Art. 45 NTO
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

[1] *Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

[2] *La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.40, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

** Il Sindaco, per particolari attività direzionali e commerciali da insediare, potrà chiedere una maggiore superficie da destinare a parcheggio fino al 200% delle superfici lorde di pavimento.*

ARTICOLO 29 – Z.T.O. miste "D2" commerciali, direzionali, abitative di espansione

Sono zone in cui sono ammessi centri commerciali, singoli negozi, uffici e servizi connessi a tali attività.

Sono altresì ammesse, nello stesso edificio o in edifici a sé stanti, destinazioni d'uso residenziali anche non direttamente connesse all'attività commerciali e direzionali, fino a una volumetria pari al 45% della totale consentita.

Gli interventi edilizi diretti sono subordinati all'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

Gli standards previsti nella tav. 13.3 del previgente P.R.G. debbono intendersi in linea di massima vincolativi, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino sostanzialmente la configurazione complessiva prevista per la zona.

Nella zona territoriale omogenea "D2" in località Bolzani non sono ammesse destinazione d'uso Residenziali

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO.

ZONA "D2" - COMMERCIALE DIREZIONALE ABITATIVA DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	2
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 02/04/1968 n° 1444/68
Distanza minima dai confini	m	5.00[1]
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00[2]
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggio	mq/mq	Sup. commerciale Art. 45 NTO e 100% superficie lorda direzionale (*)
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggio o verde	mq/mq	100% superficie lorda commerciale o direzionale
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

[1] *Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

[2] *La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.40, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

AREA SUB 1

Sono zone in cui sono ammessi centri commerciali, singoli negozi, uffici e servizi connessi a tali attività.

Gli interventi edilizi diretti sono subordinati all'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Gli standards previsti nella tav. 13.3 del previgente P.R.G. debbono intendersi in linea di massima vincolanti, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino sostanzialmente la configurazione complessiva prevista per la zona.

In sede di Piano attuativo dovrà essere prevista, a carico della ditta lottizzante, la realizzazione della piazzola di sosta per il servizio di trasporto pubblico, in corrispondenza della S.S. 16.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO.

ZONA "D2 -AREA SUB 1" COMMERCIALE DIREZIONALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	30% St ***
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 02/04/1968 n° 1444/68
Distanza minima dai confini	m	5.00[?]
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00[??]
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggio	mq/mq	Minimo 100% superficie lorda direzionale
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggio	mq/mq	Art. 45 NTO
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggio o verde	mq/mq	Minimo 100% superficie lorda commerciale o direzionale
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

[?]*Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

[??]*La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze minori di m 2.4, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68,*

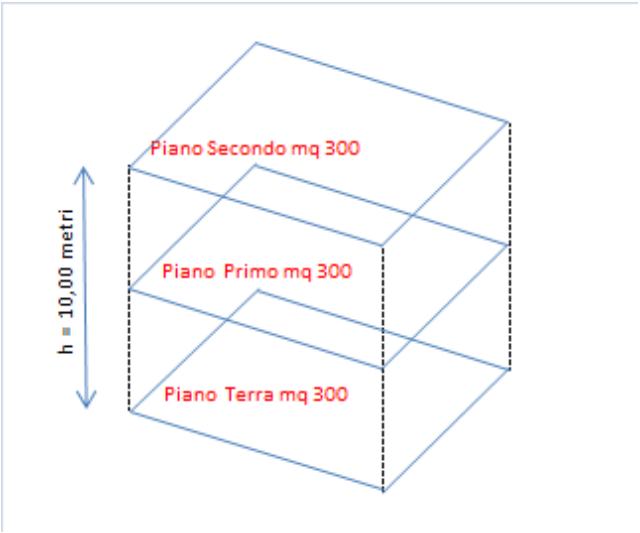
**** vedi abaco*

INDICE DI COPERTURA (IC) MASSIMO

Esempio:

- lotto di mq 1000 (St);
- 30% St = 300 mq

che posso sviluppare su più piani.



ARTICOLO 30 – Z.T.O. "D3" per attrezzature alberghiere di completamento

Sono parti di territorio parzialmente edificate.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, pensioni, ritrovi, motels e ristoranti.

È ammesso l'intervento edilizio diretto.

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) non potrà superare 2.5 m^3/m^2.

L'altezza massima ammissibile per gli edifici e per le fronti degli edifici stessi e di m 12.00. La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a m 10.00.

L'arretramento dal ciglio stradale e dagli altri spazi pubblici esistenti o previsti non potrà essere minore di m 7.50.

I parcheggi saranno calcolati nella misura di m^2 80 per ogni 100 m^2 in superficie lorda.

ARTICOLO 31 – Z.T.O. "D4PER" attività terziarie

Trattasi di area confinante con il "parcheggio metropolitano" prevista dal P.A.T.I. della CO.ME.PA. oggetto dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 denominato "Bertelli".

31.1 **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività terziarie destinate ad ampliare l'offerta di servizi e, quindi, il gradimento dell'utenza per il parcheggio pubblico, quali: stazioni di rifornimento, riparazioni autoveicoli, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, direzionali, commerciali e simili;

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

- Sono escluse medie strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 m² e grandi strutture di vendita;

31.2 **Modi di intervento**

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.) conforme all'accordo pubblico-privato denominato "Bertelli", allegato al P.I.

31.3 **Parametri edificatori (accordo pubblico-privato "Bertelli")**

- superficie territoriale di zona (S.Z.) = m^2 25.000
- superficie fondiaria ≤ 50% di S.Z. = m^2 12.500
- superficie aree pubbliche o di uso pubblico ≥ 50% di S.Z.
- superficie lorda ~~di pavimento~~ ≤ 33% di S.Z. = m^2 8.250

31.4 **Distanze**

a) Distanza minima dai confini di proprietà: m 5.00
b) Distanza minima dalle strade m 10.00
c) Distanza minima tra fabbricati m 10.00
d) Altezza

   Quella prevista dal piano urbanistico attuativo e comunque non superiore a m 10,00.

e) Indici ecologici
   - indice di permeabilità fondiaria:
     non inferiore al 20% della superficie fondiaria
   - alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a cm 25 di 1^a qualità, delle seguenti essenze: Tilia cordata, Quercus robur, Acer campestris, Ontano bianco e Fraxinus major et similia.

ARTICOLO 32 – Z.T.O. "C2 SPECIALE" commerciale, direzionale abitativa

Sono zone in cui sono ammessi centri commerciali, singoli negozi, uffici e servizi connessi a tali attività, per un massimo del 30% del volume.

Sono altresì ammesse, nello stesso edificio o in edifici a se stanti, destinazioni d'uso residenziale anche non direttamente connesse alle attività commerciali e direzionali, a concorrimento di una volumetria pari al 70% del totale consentito.

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

Si prescrive che il parcheggio posto lungo la strada Provinciale Conselvana, va attuato unitariamente con l'intera area.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

Le aree a parcheggio destinate alla superficie commerciale sono normate dall'Art. 45 delle NTO In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale", nella realizzazione di:

- Sono ammessi esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, per i quali debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie lord**a ~~di pavimento~~ destinata a dette attività esclusi locali accessori

Zona "C2 SPECIALE" - COMMERCIALE- DIREZIONALE- ABITATIVA		
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	2
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	=
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 02/04/1968 n° 1444/68
Distanza minima dai confini	m	5.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.00**
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggi o verde	mq/mq	100% superficie lorda commerciale o direzionale
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggi	mq/mq	80% superficie lorda commerciale o direzionale
Destinazione delle superfici a verde		20% superficie lorda commerciale o direzionale
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=

Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

* *Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

** *La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine; non sono considerati corpi di fabbrica ai fini delle distanze tra corpi di fabbrica, le adiacenze con altezze pari o minori di m 2.40, esistenti regolarmente autorizzate nel rispetto del D.M. 1444/68.*

ARTICOLO 33 – Z.T.O. "R.R." Ambiti di riqualificazione e riconversione

Il P.I. conferma le previsioni strategiche del P.A.T. relativamente agli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nella tav. 4 del P.A.T. medesimo "Carta della trasformabilità" non oggetto di manifestazioni di interesse in sede di variante al P.I..

In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T.:

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

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nelle aree di espansione incluse anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 100 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** ~~di pavimento~~ destinata a dette attività esclusi locali accessori

ARTICOLO 34 – Z.T.O. "R.R.A." Ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale

Il P.I. conferma l'ambito di riqualificazione urbanistica ed ambientale individuato nella tavola "Carta delle trasformabilità" nonché la relativa normativa di cui all'art. 20.7 delle N.T. del P.A.T..

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nelle aree di espansione incluse anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m^2 100 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** destinata a dette attività esclusi locali accessori

ARTICOLO 35 – Insediamenti produttivi in zona impropria

Si tratta di aree caratterizzate, in conformità ai disposti della L.R. n° 11/87, della presenza di manufatti destinati ad attività produttive, commerciali e direzionali esistenti al di fuori delle zone D1 e D2, e comunque non ricadenti entro le zone di tutela indicate dal n° 1 al n 8 del 4° comma dell'art. 27 della L.R. 61/85.

Tutte le attività in zona impropria, comprese quelle "da trasferire" in attesa di attuazione, devono essere dotate di impianti secondo le vigenti norme in materia di sicurezza e di inquinamento.

L'amministrazione comunale potrà verificare la loro compatibilità igienico sanitaria ed ambientale rispetto alle aree in cui insistono, in particolare nel caso di richiesta di nuovo Permesso di Costruire/ S.C.I.A. alternativa al P. di C.

In ogni caso, le attività produttive/artigianali/commerciali in zona impropria devono rendersi compatibili con le destinazioni della zona in cui si collocano, cioè (adottando i sistemi di mitigazione tecnicamente praticabili) devono limitare le immissioni di fumi, polveri, rumori, vibrazioni, odori, traffico indotto in prossimità di edifici residenziali di terzi.

Sono ammessi, per una sola volta, dall'entrata in vigore del previgente P.R.G., interventi di ampliamento della superficie lorda fino ad un massimo del 90% di tale superficie, e comunque con indice di copertura massimo complessivo del 60% della superficie del lotto purché ricompresi in un piano predisposto dall'Amministrazione Comunale secondo i principi di cui alla L. 11/87.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere individuati e vincolati gli standards di cui alla normativa regionale vigente.

Le aziende che beneficiano di tale ampliamento, devono essere iscritte alla Camera di Commercio.

E' ammessa l'edificazione a confine, anche non in aderenza ad un edificio esistente, previo atto di asservimento registrato da parte del confinante.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire il concessionario dovrà sottoscrivere e registrare l'atto d'obbligo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli altri impegni connessi con l'ampliamento, la ristrutturazione delle attività e miglioramenti delle condizioni fisiche ed ambientali.

Gli ampliamenti dovranno tendere ad una ricomposizione generale del manufatto produttivo. Le aree scoperte dovranno essere armonicamente integrate con l'ambiente in cui ricadono e a tale scopo, assieme al progetto edilizio, dovrà essere prodotta una dettagliata planimetria delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200.

In ogni caso, nelle aree esterne sono vietati depositi di materiali, prodotti di lavorazione, rifiuti o altro. E' obbligatoria la manutenzione di tutti gli spazi esterni.

La superficie delle attività produttive secondarie, di cui al presente articolo, e il loro possibile ampliamento estendono il vincolo sull'intera area di proprietà a discapito della possibile edificazione concessa dalla L.R. 11/2004 per gli annessi rustici, fatte salve eventuali norme più restrittive.

In caso di dismissione di attività esistenti, è escluso l'insediamento, nei relativi immobili, di nuove attività che riguardino la lavorazione/ricostruzione di pneumatici e qualsiasi altra attività che utilizzi i pneumatici all'interno dei propri cicli di lavorazione.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	=
Superficie minima del lotto	mq	=
Indice di copertura massimo (IC)	mq/mq	Incremento del 90% massimo sull'esistente e comunque con un rapporto di copertura massimo del 60% della superficie del lotto
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10 (fatte salve esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici)
Distanza minima dal ciglio stradale	m	D.I. 1444/68*
Distanza minima dai confini	m	3.00*
Distanza minima tra fabbricati diversi	m	10.0** (o in aderenza)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	=
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq	=
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	=
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

* *Fatti salvi gli allineamenti precostituiti dagli edifici esistenti*

* *Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile, mentre e di 5 m dal perimetro esterno allo strumento attuativo.*

** *La distanza viene misurata tra pareti finestrate contrapposte per la parte sovrapponibile, se ci sono costruzioni preesistenti alla data di adozione della variante a distanze inferiori a m 5.00 dal confine, la nuova costruzione potrà rispettare solo la distanza dal confine, previa approvazione di un S.U.A. con previsioni planivolumetriche.*

ARTICOLO 36 – Attività produttive da trasferire o da bloccare

36.1 Attività produttive da trasferire

Per gli edifici produttivi identificati dalla presente simbologia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di cessazione delle attività da parte del titolare, l'area interessata assume la destinazione d'uso proprio dello Z.T.O. nella quale è inserita, a norma del presente P.I. con i relativi indici e parametri stereometrici.

Non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive.

36.2 Attività produttive da bloccare

La terza variante al P.I. identifica gli edifici produttivi con attività da bloccare per i quali sono sempre ammessi:

- gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli ampliamenti per l'adeguamento e messa a norma delle attività esistenti nel rispetto delle

presenti N.T.O..

E' esclusa la possibilità di inserimento di ulteriori e diverse attività non compatibili con la destinazione di zona di cui al precedente art. 14, rispetto a quelle insediate alla data di adozione della terza variante al P.I..

ARTICOLO 36 BIS Sportello unico attività produttive

Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale **non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m^2 1.500**, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;

b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;

c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;

d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;

e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;

f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;

g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc.;

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

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

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

• controllo dell'inquinamento diffuso:

– inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);

– inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);

– inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);

• regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
(regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);

• funzione di equilibrio tra le specie;

• riduzione dell'impatto ambientale;

• miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata

riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Eventuali ampliamenti delle zone proprie devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19.1 e comunicate all'ufficio del P.A.T.I..

Lo S.U.A.P., per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.

TITOLO QUINTO – SISTEMA RURALE

ARTICOLO 37 – Z.T.O. "E" agricole

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

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

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

La zona agricola del Comune di Maserà di Padova è suddivisa nelle seguenti sottozone:

a) zone agricole **"E"**;
b) zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.
c)

37.1 Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole

37.1.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m^3 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.

Nel rispetto dell'art. 27.4 delle N.T. del P.A.T. l'ampliamento di case di abitazione fino ad 800 m^3 comprensivi dell'esistente dovrà essere eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Nel rispetto dell'art. 27.5.1 del P.A.T. gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire in aggiunta alla unità abitativa già esistente, ulteriori due unità (vedi punto 37.1.4 lett. a) delle presenti N.T.O. ;

b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m^3 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m^3;

c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m^3 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;

d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L.R. 19/99 e s.m.i., è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti del 10% (dieci per cento) della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non ecceda il limite di 250 m^2.

e) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T. ad uso non rurale, ovvero non

compatibile con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza e/o usi compatibili fino ad un massimo di 800 m^3 e n. 2 unità, previa loro individuazione nel P.I.

37.1.2 Nuova edificazione

a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
   - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m^3 per ogni azienda agricola, ampliabili di m^3 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m^3;
   - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
   - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 10% (dieci per cento) della superficie totale delle strutture aziendali adibite ad attività orto-floro-vivaistica e comunque non eccedere il limite di m^2 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
   - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L.R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m^2 70,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui al presente art. 37 delle N.T.O.;

c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;

e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale. Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

37.1.3 Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, 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.

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

La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso. Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura e sono soggetti a perequazione, nei limiti volumetrici in esse previsti e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato.

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici e di non alienazione decennale, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

I materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovranno essere a vista.

In considerazione delle caratteristiche tessiturali dei terreni superficiali e della presenza di una circolazione idrica sotterranea talora prossima al piano campagna, si rende necessaria l'esecuzione, preventivamente a ogni intervento edificatorio anche se posto in zone agricole, di specifiche indagini idrogeologiche e geotecniche mirate alla migliore progettazione delle opere fondazionali. Ciò, in attuazione alle disposizioni emanate dal D.M. 11 marzo 1988, le cui norme sono state richiamate dalla Circolare Regionale n° 2/90.

37.1.4 Caratteri degli interventi (aggiornato secondo quanto dettato dall'art. 27.5.1 delle N.T. del P.A.T.)

Nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni di immobile preesistenti dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:

a) **tipologia edilizia**: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al

massimo nuclei di tre unità;

b) **aggregazioni**: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici;

c) **pianta dell'edificio**: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;

d) **copertura**: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40 % salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;

e) **manto di copertura**: Preferibilmente realizzato con materiali tradizionali o similari; l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;

f) **camini**: realizzati in forma tradizionale;

g) **cornici di gronda**: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso preferibilmente essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. La sporgenza massima potrà essere di 60 cm (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di 40 cm;

h) **grondaie**: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate preferibilmente in lamiera di rame o zincata, o similare. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati;

i) **porticati:** è consentita la realizzazione di porticati purché compresi preferibilmente all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non se ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);

l) **poggioli**: sono consentiti i poggioli purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggioli, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;

m) **forature**: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;

n) **serramenti**: dovranno essere obbligatoriamente in legno o con finiture esteticamente equivalenti, compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti.

Serramenti metallici potranno essere concessi:

■ esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi

anche per fori di dimensione eccezionale;

■ per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;

o) **intonaci**: dovranno essere di tipo tradizionale; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista", dovranno essere realizzati in mattone tradizionale;

p) **quota campagna**: in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. E' vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio;

q) **aree libere**: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni

esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;

~~r)~~ **recinzioni**: si rinvia a quanto stabilito dall'art. 63 del Regolamento Edilizio.

s) **scale**: devono essere realizzate solo internamente all'edificio;

t) **coni visuali**: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse, storico o ambientale.

3.7.1.4bis Disposizioni per le sistemazioni esterne:

Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale; sono invece ammesse soluzioni con stabilizzati o materiali impermeabili di tipo "ecologico" da inserire dove il transito dei mezzi agricoli e/o di movimentazione abbia causato o possa causare una usura notevole. Restano comunque fermi i diritti di chiusura dei fondi e della viabilità privata, a tutela della sicurezza e della proprietà, nonché della salubrità dell'ambiente, onde evitare abbandono incontrollato di rifiuti.

È consentita, nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice della Strada, l'apertura di nuovi accessi carrai a servizio del fondo di massimo 8,00 m di larghezza, anche con tombamento di tratto di fosso strettamente necessario all'acceso al fondo stesso, previo ottenimento del nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

Tali accessi dovranno sempre rientrare di almeno 5,00 m.

37.1.5 Tipologia edilizia per gli annessi rustici:

Nel rispetto dell'art. 27.5.2 delle N.T. del P.A.T., le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.

I materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

La realizzazione di strutture agricolo-produttive di particolari dimensioni e tipologie imposte dall'attività aziendale svolta, potrà essere autorizzata anche con l'impiego di tecniche e materiali recenti, anche diversi da quelli tradizionali, purché adatti allo spazio ad edificazione rurale.

Le soluzioni adottate dovranno essere adeguatamente motivate da esigenze di tipo produttivo.

Ai sensi dell'art. 45 c. 4 della L.R. 11/2004 e s.m.i., gli edifici destinati a strutture strutture agricole – produttive (soggette a Permesso di costruire), determina un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli interventi, che dovrà essere registrato e trascritto.

ARTICOLO 38 – ZONA AGRICOLA

Comprende le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

ARTICOLO 39 – ZONE AGRICOLE DI BUONA INTEGRITÀ PAESAGGISTICA- AMBIENTALE-AGRICOLA

Le zone di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo-agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

TITOLO SESTO – SISTEMA DEI SERVIZI

ARTICOLO 40 – ZONE PER SERVIZI

⇒ **STANDARDS ESISTENTI**

⇒ **STANDARDS DI PROGETTO**

Si tratta di zone omogenee destinate ad ospitare servizi per la residenza ovunque distribuita, per le attività produttive secondarie e le attività commerciali.

Il dimensionamento di tali standards, così come evidenziato nella tav. 14 annessa alla relazione del previgente P.R.G., è proporzionale alla determinazione della capacità insediativa teorica di cui alla tavola stessa.

Le quantità soddisfano i minimi di cui all'art.31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e comprendono standards primari e secondari. Si intendono vincolative le aree a standards che compaiono sulla planimetria di progetto in scala 1:5000, in quanto riferite ad ambiti non soggetti a strumento urbanistico attuativo, nonché quelle individuate nella planimetria di progetto in scale 1:2000, quando sono incluse nell'ambito di strumenti attuativi vigenti.

Per quanto attiene agli standards da reperire nell'ambito degli strumenti attuativi esistenti nella planimetria di progetto in scala 1:2000, si ribadisce che fermo restante il dimensionamento, l'ubicazione potrà trovare diversa configurazione nell'ambito dello strumento attuativo stesso.

ARTICOLO 41 – DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 42-43-44-45

Le destinazioni specifiche delle varie aree "F", indicate nelle planimetrie del Piano degli Interventi, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purché le aree siano utilizzate per i servizi di cui agli articoli 42-43-44-45 e nel rispetto dei principi informatori del Piano degli Interventi.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante deliberazione unitamente ad una apposita convenzione.

ARTICOLO 42 – Aree per l'istruzione

Sono aree destinate ad ospitare edifici ed attrezzature riservate all'istruzione prescolare, primaria e secondaria.

Si richiamano le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 18/12/1975.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia; per un massimo di m^3 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: Uf* = 0.50 m^2/m^2
b) altezza massima: H = m 10.50
c) parcheggi: 1/2 m^2/m^2 superficie utile
d) distanza dai confini: minimo m 5.00
e) distanza dalle strade: minimo m 7.50

* *Uf= la massima superficie utile costruibile su più piani per ogni metroquadrato di superficie fondiaria.*

ARTICOLO 43 – Aree per attrezzature di interesse comune

In tali zone sono ammesse attrezzature pubbliche ed attrezzature di interesse comune quali: amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, commerciali, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni e comunque tutte quelle di cui al D.M. 1444/1968.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un massimo di m^3 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria (IF) 1.50 mc/mq
b) altezza massima: H = m 10.50
c) parcheggi = 1/2 m^2/m^2 superficie utile
d) distanza dai confini = minimo m 5.00
e) distanza dalle strade = minimo m 7.50

43.1 <u>Area SUB 3</u>

Nell'area sub 3**,** all'interno della zona denominata "Centro Civico" e sottoposta alla formazione di un P.U.A. (Piano Particolareggiato) sono ammesse destinazioni d'uso a terziario e direzionali private purché convenzionate con la Pubblica Amministrazione nella misura massima del 45% della superficie utile costruibile.

Gli indici e parametri riferiti all'area di cui sopra (Area sub 3) assumono i seguenti valori:

a) indice di edificabilità fondiaria (IF) 1.50 mc/mq
b) altezza massima dei fabbricati: H = m 12.00
c) area destinata a parcheggi **: = 1/2 m^2/m^2 superficie utile
d) distanza dai confini = vedi Piano Particolareggiato per le parti al suo interno, mentre per le parti esterne al P.P. è fissata in m 5.00.
e) distanza dalle strade: minimo m 3.50 qualora l'edificazione non preveda portici di uso pubblico sul marciapiede e comunque nel rispetto dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 02/04/1968 n° 1444.

43.2 <u>F2/36 – Pensione per cani</u>

L'area, secondo le indicazioni della zonizzazione di piano, è destina ad attività di pensione per cani.

Parametri urbanistici:

è ammesso l'ampliamento, al fine di adeguare la struttura agli standard minimi di benessere animale, di massimo 30% della superficie coperta (SC) del fabbricato esistente destinato all'attività.

43.3 <u>F2/26 – Ecomuseo</u>

L'area, secondo le indicazioni della zonizzazione di piano, è destina alla formazione di un complesso museale di interesse locale ("Ecomuseo").

Parametri urbanistici:

- indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,20 mq/mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- parcheggi: 1mq/mq di superficie utile
- distanza minima dai confini: 5,00 m;
- distanza minima dalle strade: 7,50 m.

Particolare attenzione deve essere dedicata alla formazione dell'indispensabile equipaggiamento paesaggistico (le essenze vegetali dovranno essere autoctone ed in simbiosi con l'ambiente rurale circostante) così come alle costruzioni localizzate nell'area che dovranno richiamare per morfologia e materiali impiegati i caratteri degli edifici rurali circostanti.
L'edificio residenziale esistente con la propria area di pertinenza viene salvaguardato ed è consentito l'ampliamento fino a massimo 800 mc.
La realizzazione delle opere è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale per la modalità di esecuzione di quelle di urbanizzazione primaria all'interno dell'area e per la destinazione d'uso dell'intervento proposto.
Per i nuovi fabbricati dovrà essere istituito un vincolo d'uso di durata almeno ventennale.

ARTICOLO 44 – aree per attrezzature a parco urbano, gioco e sport

In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature per lo svago, il riposo, la vita all'aria aperta, le attività associative e culturali, come campi da gioco, campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto.

a) indice di edificabilità fondiaria (IF) 0.60 mc/mq
b) La quantità dei parcheggi sarà definita in fase di progettazione.

Gli impianti ed attrezzature da installare in tali zone possono essere realizzati e gestiti anche da privati, mediante opportuni convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

44.1 Area SUB 1 per attività equestri

Nell'area sub 1 sono ammesse destinazioni d'uso sportivo-ricreativo legate esclusivamente allo sviluppo di attività equestri.
Gli indici e parametri per tali attività assumono i seguenti valori:

a) indice di edificabilità fondiaria (IF) 0.60 mc/mq
b) altezza massima: H = m 15.00
c) distanza dai confini: minimo m 5.00
d) distanza dalle strade: minimo m 10.00
e) distanza tra fabbricati: minimo m 15.00
f) superficie coperta complessiva (attuale + progetto): m^2 16.000
g) superficie attrezzata scoperta complessiva (attuale + progetto): m^2 22.000
h) superficie complessiva a parcheggi, verde, viabilità: m^2 38.000

In tale zona potranno essere realizzati alloggi di servizio entro un limite massimo del 4% di IF in aggiunta alle superfici residenziali già esistenti nell'area.
Per l'edificazione degli alloggi di servizio, valgono le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo.
In tale zona potranno inoltre essere autorizzate strutture di uso stagionale per attività all'aperto (gazebi, pergolati, verande apribili) previo parere della Commissione Edilizia.
L'Attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che, ferma restando la prescrittività della collocazione delle aree scoperte e a parcheggio riportate nelle tavole di progetto, dovrà rispettare i seguenti criteri:

- i nuovi volumi necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia rurale;
- le eventuali coperture di campi o attrezzature sportive (compresi i maneggi), qualora

previsto dal P.U.A., dovranno essere, salvo documentate diverse necessità, di tipo leggero o amovibili stagionalmente;

- il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone;
- nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate;
- prima del rilascio del titolo abilitativi ad ogni intervento, dovrà essere verificata la legittimità dello stato di fatto.

La convenzione con il Comune dovrà in particolare disciplinare:

- le modalità di svolgimento delle attività sportive/equestri, con richiamo al pieno rispetto della normativa vigente in materia;
- gli impianti coperti e le strutture di servizio realizzabili;
- la destinazione d'uso di ciascun fabbricato e/o attrezzatura, da intendersi vincolata all'uso stabilito sino a variazione dello strumento urbanistico;
- le modalità relative ad eventuali usi pubblici (anche parziali) delle attrezzature previste, fissando orari e modalità di apertura;
- la dotazione e la collocazione delle aree da destinare a verde e parcheggio;
- le modalità di utilizzo dei fabbricati e delle attrezzature in caso di dismissione degli stessi, precisando che in tale eventualità gli usi ammissibili saranno esclusivamente quelli consentiti nelle zone agricole.

44.2 <u>Per quanto attiene alla zona F2/19:</u>

- la nuova struttura ricettiva dovrà essere armonicamente inserita nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologie, altezze, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia rurale.
- il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei con esclusivo utilizzo di essenze autoctone; nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzante.
- l'intervento dovrà rispettare le norme regionali vigenti in materia di attività ricettive.

ARTICOLO 45 – Aree per parcheggi

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli all'aperto.

Tali aree dovranno essere debitamente pavimentate e/o asfaltate mediante l'utilizzo di materiali drenanti.

La dimensione minima di un posto macchina deve essere di m 2,50 x m 5,00.

Sono fatte salve le dimensioni minime previste dalla normativa vigente dei posti auto per le persone diversamente abili.

E' prescritta la posa a dimora di piante ornamentali di alto fusto e di essenze arbustacee.

Si rinvia anche a quanto disposto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.

<u>ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N^46 DEL 17.03.2016</u>

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema

commerciale, **in tutto il territorio comunale,** nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, nelle aree come individuate dal Regolamento, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di:

1)**Nelle aree interne al centro urbano:**

a)nelle aree di completamento:

esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, o con superficie di vendita fino a 2500 mq e Grandi Strutture dove individuate nel Regolamento: debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di:

- **m^2 80 per ogni 100 m^2 di superficie ~~l~~lorda** ~~di pavimento~~ destinata a dette attività esclusi locali accessori

b)nelle aree di espansione incluse anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici:

esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, o con superficie di vendita fino a 2500 mq e Grandi Strutture dove individuate nel Regolamento: debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di:

- **m^2 100 per ogni 100 m^2 di superficie lorda** destinata a dette attività esclusi locali accessori

2)**Nelle aree esterne al centro urbano individuate in seno al Regolamento:**

Grandi strutture di vendita

- **Settore alimentare:**

area libera non inferiore a **2,50 mq/mq** della superficie di vendita
di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a **1,80 mq/mq** della superficie di vendita, ovvero non inferiore a **1 mq/mq** della superficie lorda; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

- **settore non alimentare**

area a parcheggio per i clienti non inferiore a **1 mq/mq** della superficie di vendita, ovvero non inferiore a **0,80 mq/mq** della superficie lorda ~~di pavimento~~;

Le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono **ridotte del 50 %** nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

- mobili;
- autoveicoli;
- motoveicoli;
- nautica;
- materiali edili;
- legnami.

Tali parcheggi non possono essere recintati e devono essere realizzati in modo da ridurre allo stretto indispensabile gli spazi di manovra.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda della grande struttura di vendita.

ARTICOLO 46 – Spazi elementari attrezzati per il gioco e il parco di quartiere

Si tratta di nuclei elementari di verde attrezzato da individuare e progettare a livello di strumento urbanistico attuativo in conformità ai disposti di cui all'art. 31, comma 2, lett. a) della L.R.

11/2004 e s.m.i.; possibilmente disposti in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi al cui servizio sono predisposti.
È consentito all'allontanamento delle abitazioni solo nel caso che tali nuclei siano destinati al gioco ed allo sport dei bambini superiori ai 6 anni.

ARTICOLO 47 – Percorsi pedonali

Sono aree destinate esclusivamente ad uso pedonale.
Si rinvia anche a quanto disposto dall'art. 59 del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 48 – Piste ciclabili esistenti/progetto

Al sistema ambientale fanno parte anche i percorsi ciclabili-pedonali, per cui sono inseriti alcuni tracciati con valenza indicativa, su viabilità in grado di sopportare tali strutture; in particolare si prevede un tracciato lungo via Terradura.
La progettazione delle suddette piste dovrà essere realizzata attraverso uno specifico progetto da redarre secondo gli auspici sopracitati e in armonia con quanto disposto dalla Giunta Regionale nel suo manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili edito nel 1992.
Si rinvia anche a quanto disposto dall'art. 56 del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 49 – Standards per le zone produttive

Si tratta di aree riservate all'insediamento di servizi connessi all'attività produttiva.
In sede di attuazione dei singoli interventi, sempre nel rispetto delle quantità minimo previste al precedente art. 40, gli standards in questione dovranno essere ripartiti nella seguente misura percentuale:

a) <u>50% standards primari</u>
   - spazi per la manovra e la sosta degli autoveicoli;
   - spazi per il verde pubblico naturale di arredo e attrezzato.

b) <u>50% standards secondari</u>
   - attrezzature amministrative, centri sanitari, assistenziali, sindacali e ricreativi;
   - mense aziendali;
   - spazi per il verde sportivo e impianti relativi;
   - spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale.

TITOLO SETTIMO – VINCOLI TECNOLOGICI E FASCE DI RISPETTO

ARTICOLO 50 – Zone soggette a rispetto cimiteriale

50.1 Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27 luglio 1934 n° 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggio, ecc.). L'eventuale ampliamento del cimitero comporta analoga traslazione della fascia di rispetto cimiteriale.

50.2 Fasce di rispetto cimiteriali

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

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, per gli edifici esistenti:

a) gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative, esclusivamente se il proprietario è imprenditore agricolo titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04.

Nelle aree oggetto di riduzione della fasce di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*" e s.m.i, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

ARTICOLO 51 – Zone soggette a rispetto dell'impianto di depurazione

Il Piano degli Interventi individua l'impianto di depurazione comunale e la relativa fascia di rispetto.

Il P.I. ne recepisce il perimetro e indica i limiti all'edificazione previsti dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera del Comitato Interministeriale del 4 febbraio 1977.

In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

ARTICOLO 52 – Viabilità – fasce di rispetto (D.M. 01.04.1968 n° 1404 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992)

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92.

Nella cartografia e nelle presenti norme del P.I. sono individuate le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, le demolizioni parziali che non conservino il sedime o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione. Vi sono tuttavia ammessi:

- ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
- parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
- aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
- interventi di arredo stradale e segnaletica;
- canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti, limitatamente alle zone rurali.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/04, 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 di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente, dell'area oggetto di vincolo.

ARTICOLO 53 – Elettrodotti – fasce di rispetto (L.R. n° 27/1993)

Nel territorio comunale sono presenti gli elettrodotti relativi alle linee Camin-Battaglia Terme e Padova-Monselice-Rovigo di potenza pari a 132 kV del P.I.

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative e devono essere dimensionate ai sensi delle specifiche disposizioni di cui al D.M. 29 maggio 2008 e s.m.i..

Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I. in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- legge 22 febbraio 2001 n° 36;
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
- decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

ARTICOLO 54 – Gasdotto – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)

Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nella tavole del Piano degli Interventi sono quelle indicate dall'ente gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'ente gestore (E.N.I.) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

ARTICOLO 55 – Oleodotto – fasce di rispetto

La fascia di rispetto dell'oleodotto individuato nella tavole del Piano degli Interventi ha carattere indicativo.

Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'oleodotto da parte dell'A.R.P.A., nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/01, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003, dalla D.G.R.V. n° 1526/2000 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 222/07.

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

La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

ARTICOLO 56 – Allevamenti zootecnici intensivi

Per le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento, si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. e dalla D.G.R.V. 856/2012.

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

56.1 <u>Definizioni</u>

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

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

56.2 Contenuti operativi

La presente normativa si applica:

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

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

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

56.3 Distanze dai confini di proprietà

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

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

56.4 Distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti delle zone agricole

Le distanze minime reciproche dai limiti delle zone agricole sono definite nella tabella 3 dell'allegato A della D.G.R.V. n° 856/2012 di seguito riportata:

CLASSE DIMENSIONALE

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

56.5 Distanze minime distanze reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse

Le distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse sono definite nella tabella 4 dell'allegato A della D.G.R.V. n° 856/2012 di seguito riportata:

CLASSE DIMENSIONALE

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

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

Le distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (centri abitati) sono definite nella tabella 5 dell'allegato A della D.G.R.V. n° 856/2012 di seguito riportata:

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

56.6a Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia in presenza di un insediamento zootecnico.

56.6b In deroga a quanto previsto al precedente punto 56.6a sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dal P.R.C. a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

56.7 Prescrizioni

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n° 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi vanno descritti, a seconda della tipologia degli animali allevati, la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente, per gli allevamenti intensivi, anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

ARTICOLO 57 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (D. Lgs. n° 259/03 – L. 35/2001)

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

Il P.I. integra tale localizzazione anche ai fini della installazione di eventuali nuovi impianti, secondo i seguenti criteri:

1. gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
2. è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04."

Al fine dell'installazione degli impianti:

a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione delle popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

TITOLO OTTAVO – SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO

ARTICOLO 58 – Vincoli idrogeologici derivanti dal P.A.I.

58.1 -Le aree individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Brenta-Bacchiglione (P.A.I.) all'interno del territorio comunale in base alla classe di pericolosità idraulica sono:

1. AREA P1 - area interessata da pericolosità idraulica moderata (art. 12 delle N.T.A. del P.A.I.);
2. AREA P2 - area interessata da pericolosità idraulica media (art. 11 delle N.T.A. del P.A.I.).

58.2 -I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate in particolare a regolare gli interventi edilizio-urbanistici ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica classificata sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

58.3 -Il Piano degli Interventi in adeguamento al Piano di Assetto del Territorio recepisce tutti i vincoli e le misure di salvaguardia del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione adottato con delibera del Comitato Istituzionale n° 3 del 28 novembre 2012 e approvato con
D.P.C.M. 21 novembre 2013 (G.U. n° 97 del 28 aprile 2014) e aggiornato con Decreto Segretariale n° 1763 del 2 luglio 2013 (pubblicato in G.U. n° 162 del 12 luglio 2013), Decreto Segretariale n° 2 del 20 gennaio 2014 (pubblicato in G.U. n° 38 del 15 febbraio 2014), Decreto Segretariale n° 46 del 5 agosto 2014 (pubblicato nella G.U. n° 197 del 26 agosto 2014), Decreto segretariale n° 53 del 15 ottobre 2014 (pubblicato nella G.U. n° 253 del 30 ottobre 2014) che hanno valore vincolante.

ARTICOLO 59 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee).
In tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di interrati con accesso esterno.

59.1 **Aree idonee**

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005 e
D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 1322/06 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico-edilizio.

59.2 Aree idonee a condizione: sottoclassi di "compatibilità geologica"

L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.

59.2.1 - Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

E' necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale. Eventuali volumi interrati (es. cantine ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli

Idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente per il mantenimento degli interrati salvo dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o già concessionato.

59.2.2 - Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 1322/06 e s.m.i.) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

59.2.3 - Aree caratterizzate dal fattore FR (aree in cui sussiste vincolo idrogeologico) Aree già individuate e disciplinate dall'art. 15.2.3 delle N.T. del P.A.T.. Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

59.2.4 - Aree caratterizzate dalla presenza di due fattori penalizzanti

Qualora un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti interessati. Se, a titolo di esempio, un'area idonea a condizione è caratterizzata dalla sigla "ES FR" dovrà essere applicato quanto previsto dagli artt. 15.2.2 (ES) 15.2.3 (FR) delle

N.T. del P.A.T..

ARTICOLO 60 – Zona con penalità idrauliche

Il P.I. nella tavola 13.1.2 B individua una zona che presenta problematiche di carattere idraulico con fenomeni di ristagno idrico; per tale situazione si consigliano degli accertamenti idraulici come da prescrizione contenuta nella delibera di G.R.V. n° 1061 dell'11 aprile 2006.

ARTICOLO 61 – Misure di salvaguardia idraulica

61.1 In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di

compatibilità idraulica del P.A.T.I. della CO.ME.PA., del P.A.T. e del P.I..
In particolare:

a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
b) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
   - m^3 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
   - m^3 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
   - m^3 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità.

   In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/09 finalizzata a garantire il principio dell'invarianza idraulica; il volume di invaso da adottare per la progettazione dovrà essere quello maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.
   Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella V.C.I. del P.A.T.I. secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.
c) favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
d) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;
e) è vietata la tombinatura di alvei demaniali, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del dell'Unità Periferica del Genio Civile competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
f) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dei vari Piani degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
g) nelle aree soggette a P.U.A., le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
h) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un

sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;

i) qualsiasi intervento o modificazione dell'esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo
arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;

l) le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, precisando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e/o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Coerentemente con il comma 5 dell'art. 32 della L.R. 11/04 in merito alla dotazione di aree per servizi pubblici nei P.U.A., nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle medesime, oltre che con la realizzazione di altre opere, finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture, anche con organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate, per un importo equivalente.

Il presente articolo, per le parti pertinenti al P.I., è integrato, anche laddove non puntualmente recepito normativamente, dai seguenti pareri:

- parere sulla valutazione di compatibilità idraulica dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova, prot. n° 97697 del 28 febbraio 2011;
- parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, prot. n° 992 del 3 febbraio 2011.

Sono inoltre fatte salve le disposizioni previste dal Piano di Tutela delle Acque approvato con delibera del Consiglio Regionale n° 107 del 5 novembre 2009.

ARTICOLO 62 – Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico 62.1

Servitù idraulica

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

62.1.2 La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F).

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

- va mantenuta libera da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00, su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- eventuali richieste di intervento entro la fascia di rispetto devono essere sottoposte al preventivo parere vincolante dell'autorità idraulica competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica);
- all'interno delle zone di tutela di cui al precedente punto 62.1.2, fatte salve comunque le limitazioni di cui al punto precedente, sono ammessi esclusivamente:
  a) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
  b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 37;
  c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
  d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'I.R.A.;
  e) piste ciclabili / percorsi ecologici.

62.1.4 Gli interventi edilizi di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

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

ARTICOLO 63 – Ambiti ed edifici sottoposti a vincoli di tutela ambientale

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

- Canale Battaglia;
- Canale Cagnola.

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

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

ARTICOLO 64 – Edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale

Il Piano degli Interventi identifica le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e precisamente:

- Barchesse dell'ex Corte da Zara;
- Chiesa arcipretale di S. Maria Vergine;
- Ex Scuole Elementari G. Mazzini.

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

Sono inoltre considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre cinquant'anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/04 ed al D.M. 6 febbraio 2004 e s.m.i., dei quali la tav. n° 1 del P.A.T. evidenzia i più significativi:

- Ex Scuola Materna di Maserà;
- Municipio;
- Scuola Materna "Petrobelli";
- Chiesa di San Mariano;
- Chiesa dei Santi Stefano ed Eurosia;
- Oratorio Beata Vergine del Rosario;
- Capitelli.

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

Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell'art. 25.1 delle N.T. del P.A.T. e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

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

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

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

Salvo quanto precisato al precedente art. 15, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla cartografia del Piano degli Interventi, in relazione alla zonizzazione entro la quale gli edifici in questione ricadono.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali ed ogni eventuale modificazione dovrà essere apportata solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le sovrastrutture di epoca recente e le superfetazioni 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 m 2.40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

ARTICOLO 65 – Edifici censiti dal piano di tutela dei beni culturali

Ai sensi delle indicazioni della L.R. 80/80, della L.R. 61/85 e succ. mod. nonché dell'art. 10 della L.R. 24/85 sul patrimonio edilizio di valore culturale-ambientale, gli edifici di valore storico-ambientale sono identificati, anche con un'area di salvaguardia dal "PIANO DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DI ANTICA ORIGINE", parte integrante del
Piano Regolatore Generale approvato il 05.04.1993.

Il piano di tutela individua 109 edifici, cui corrispondono 109 schede, raggruppati in due categorie di intervento a seconda dal pregio architettonico e del grado di permanenza dei caratteri architettonici tipici delle zone rurali.

Qualora i fabbricati presentino un'altezza insufficiente ad un loro adeguato recupero ai fini abitativi – condizione da documentare con dettagliata analisi corredata da materiale fotografico - per entrambe le categorie di intervento schedate dal Piano di tutela può essere consentito, su parere favorevole della Commissione Edilizia, l'adeguamento dei vani esistenti fino all'altezza interna minima consentita per l'uso abitabile di ml 2,40 o, per vani con soffitto inclinato, fino all' altezza media interna minima consentita per l'uso abitabile di ml 2,40 con minimo all'imposta di ml 1,80.

Tale intervento può essere consentito purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate le sporgenze e l'unità formale originaria del fabbricato.

E' ammesso per tali immobili (con esclusione di quelli compresi nella zona (A) di cui al precedente art. 14 per i quali vigono le norme ivi indicate) il cambio di destinazione d'uso ed essi potranno essere, in tutto o in parte, riutilizzati con destinazioni compatibili con la tipologia dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui ricade, scelte tra quelle di seguito elencate:

a) Residenza;
b) Annessi alla residenza;
c) Uffici pubblici e privati;
d) Attrezzature pubbliche e servizi sociali;
e) Alberghi, pensioni e servizi della ristorazione;
f) Artigianato di servizio e artistico, purché non avente necessità di opere e strutture in contrasto con le tipologie prevalenti nella zona di insediamento e le cui lavorazioni non siano fonti di emissioni inquinanti.

Gli interventi citati sugli edifici catalogati dal Piano di tutela devono essere subordinati alla stipula della convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85, in relazione all'uso e alla dimensione dell'intervento, nella quale deve essere stabilita l'utilizzazione alla quale ogni singola parte dell'edificio viene destinata.

*Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui alle lettere c), d), e) e f), nell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere individuate, in sede di progetto, le superfici da vincolare a standard di parcheggio, dimensionate in relazione alla nuova destinazione richiesta.**

** modifica introdotta dalla variante n° 9/2004, approvata con delibera C.C. n°2 del 25/02/2005 in vigore dal 13/04/2005*

La domanda di cambio della destinazione d'uso dev'essere corredata da una relazione che ~~dovrà essere espressamente approvata dalla CEC e che~~ illustri la compatibilità della nuova destinazione in ordine:

- al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- alle condizioni di accessibilità;
- alle modalità di smaltimento dei rifiuti;
- al corretto insediamento nel contesto ambientale degli ampliamenti volumetrici, quando consentiti.

In particolare per questi edifici debbono essere osservate le specificazioni morfo-tipologiche contenute nelle schede allegate al Piano di Tutela, al previgente P.R.G., parte integrante del presente P.I.

ARTICOLO 66 – Aree di pertinenza degli immobili di valore monumentale- testimoniale-Ville Venete

Il Piano degli Interventi individua le aree di pertinenza degli immobili di valore monumentale-testimoniale-Ville Venete e del Piano di tutela dei beni culturali per le quali valgono le norme dei beni da tutelare contenute nei precedenti articoli 63, 64 e 65.

ARTICOLO 67 – Contesti figurativi dei complessi monumentali delle ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico-culturale

Il P.I. individua nelle tavole di piano i contesti figurativi intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico.
La finalità è la tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
In tali ambiti:

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

presenti nel contesto;

- il colore della facciata, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

All'interno dei contesti figurativi, sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti con grado di intervento, l'art. 14 delle presenti N.T.O. specifica, per ciascuno di essi, le categorie di intervento.
All'interno dei contesti, limitatamente agli edifici con grado di intervento 1-2-3, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01.
Per gli edifici esistenti, in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, sono sempre possibili accordi pubblici-privati finalizzati alla riqualificazione urbanistica del contesto, mediante demolizione parziale o totale degli elementi detrattori e riconoscimento di un credito edilizio da determinarsi in conformità all'art. 72.2 delle presenti N.T.O..
All'interno dei contesti figurativi possono essere individuate aree a standard purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non arrecanti pregiudizio all'ambito tutelato.

ARTICOLO 68 – Coni visuali

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

ARTICOLO 69 – Aree a verde privato

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).
Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 4.
Tali aree possono essere destinate a parcheggio purché opportunamente piantumate con essenze locali autoctone d'alto fusto nel rispetto di quelle eventualmente preesistenti.
Per le aree a "verde privato" derivanti dalla riclassificazione di aree precedentemente edificabili, operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/2015 e s.m.i., sono

consentiti unicamente gli interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.

ARTICOLO 70 – Filari alberati meritevoli di tutela

Trattasi di alberature ad alto fusto meritevoli di tutela; è prescritta la messa a dimora di nuove piante, in caso di abbattimento delle esistenti, allo scopo di avere la continuità del filare.

ARTICOLO 71 – Filari di alberi limite di zona di espansione

Prescrizione di messa a dimora di nuove piante allo scopo di mitigare gli interventi edilizi ai limiti delle zone di espansione.

TITOLO NONO – PEREQUAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

ARTICOLO 72 – Perequazione urbanistica – Credito edilizio – Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici-privati

72.1 Perequazione urbanistica

72.1.1 Definizione

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

72.1.2 Fini della perequazione

La perequazione urbanistica persegue i seguenti fini:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari interessati dalle trasformazioni edilizie, rispetto alle scelte di piano, indispensabili per assicurare una maggiore equità tra i proprietari medesimi;
- la utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica, finalizzato ad acquisire da parte del Comune, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

72.1.3 Criteri e modalità di attuazione

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

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

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 10, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A..

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla

trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

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

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore.

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

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

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

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

72.2 **Credito edilizio e registro**

72.2.1 Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 72.3.

72.2.2 Criteri e modalità di attuazione

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titolo abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata

individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m^3 o in m^2, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare e cedere al Comune, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario del credito edilizio stesso. Detta misura potrà essere incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico. La stima del valore unitario del credito edilizio dovrà tenere conto dei caratteri posizionali e del valore unitario di mercato (€/m^3 - €/m^2 edificabile) dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, e dovrà considerare inoltre la presumibile ordinaria ripartizione del valore tra titolare del credito e proprietario del suolo da edificare, qualora i due soggetti non coincidano. In assenza di più precise informazioni, si potrà presumere che il valore dell'area edificabile sarà ripartito in egual misura tra proprietario del credito e proprietario del suolo.

72.2.3 Attuazione

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui all'art. 72.3, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

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

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

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro elettronico (RECRED) riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

72.3 **Compensazione urbanistica**

72.3.1 Definizione

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

72.3.2 Criteri e modalità di attuazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica.
In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

72.4 **Accordi tra soggetti pubblici e privati**

72.4.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

72.4.2 Criteri e procedure di applicazione

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della
L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi.
Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..
Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
Di seguito si riporta l'elenco degli accordi già adottati / approvati:

- accordo Bertelli***, di cui alla*** variante al P.I. n. 2***, adottata con*** delibera di C.C. n. 21 del 28 luglio 2014 e approvata con delibera di C.C. n. 37 del 17 dicembre 2014;
- accordo Bauen***, di cui alla*** variante al P.I. n. 3***, adottata con*** delibera di C.C. n. 38 del 17 dicembre 2014 e approvata con delibera di C.C. n. 4 del 4 marzo 2015***;***
- ***accordo "Zaggia, di cui alla variante al P.I. n. 5, adottata con delibera di C.C.***

n. 41 del 27.12.2016 e approvata con delibera di C.C. n. 8 del .28.06.2017.

ARTICOLO 73 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
Aria	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.
	Ozono (O_3)	A.R.P.A.V.
Clima	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.
Acqua	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia
Suolo e sottosuolo	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.
	Sito contaminato (ex discarica): percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune
Biodiversità	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
Uso agricolo	Superficie naturale e seminaturale	Comune / I.S.T.A.T.
Patrimonio culturale architettonico e archeologico	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune
Salute umana	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune
	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie	Comune

	Numero di stazioni radio base installate	Comune
	Numero edifici dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune
Popolazione	Composizione media delle famiglie	Comune
	Numero totale di abitanti	Comune
	Numero di stranieri residenti	Comune
	Indice di composizione	Comune
Beni materiali	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune
	Grado di riqualificazione urbanistica e ambientale	Comune
	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune
Pianificazione e vincoli	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)".
L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.
I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.