



COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI

Piano degli Interventi



Sindaco:
dott. Corrado BORTOT

Assessore all'urbanistica:
arch. Michela ZANANDREA

Segretario Comunale:
dott.ssa Stella BAGLIOLID

Progettista P.I.
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

Valutazione Compatibilità Idraulica
ing. Michele FERRARI

ELABORATO

13

Norme Tecniche Operative

ELENCO VARIANTI AL P.I.

- | | | | |
|----|--|--|---|
| 1 | Intervento di riqualificazione dell'area naturalistica "le vae" di Campretto | Adozione: Del. C.C. n° 4 del 29-04-2011 | Approvazione: Del. C.C. n° 28 del 05-05-2011 |
| 2 | Intero territorio comunale con esclusione del centro storico | Adozione: Del. C.C. n° 14 del 18-06-2011 | Approvazione: Del. C.C. n° 40 del 22-12-2011 |
| 3 | Centro storico del capoluogo | Adozione: Del. C.C. n° 15 del 18-06-2011 | Approvazione: Del. C.C. n° 41 del 22-12-2011 |
| 4 | Centri storici di Lovari, Monasterio e Campretto | Adozione: Del. C.C. n° 16 del 18-06-2011 | Approvazione: Del. C.C. n° 42 del 22-12-2011 |
| 5 | Collegamento tra Lovari e Villa del Conte - 1° stralcio | Adozione: Del. C.C. n° 46 del 23-12-2011 | Approvazione: Del. C.C. n° 8 del 28-03-2012 |
| 6 | Variante al P.I. | Adozione: Del. C.C. n° 33 del 30-09-2013 | Approvazione: Del. C.C. n° 3 del 08-04-2014 |
| 7 | Lavori ampliamento impianti tecnologici e rete fognaria in via Leonardo | Adozione: Del. C.C. n° 12 del 29-04-2013 | Approvazione: Del. C.C. n° 38 del 29-10-2015 |
| 8 | Intervento a favore della mobilità e sicurezza stradale nelle vie C. Agostini, Cavour e Dante | Adozione: Del. C.C. n° 8 del 08-04-2014 | Approvazione: Del. C.C. n° 38 del 30-09-2014 |
| 9 | Variante urbanistica per la realizzazione della rotatoria tra S.R. 53 e S.P. 78 in località Campagnalta | Adozione: Del. C.C. n° 45 del 27-12-2013 | Approvazione: Del. C.C. n° 7 del 08-04-2014 |
| 10 | Lavori di collegamento stradale tra via Vecchia e via dell'Usignolo | Adozione: Del. C.C. n° 9 del 08-04-2014 | Approvazione: Del. C.C. n° 26 del 08-09-2014 |
| 11 | Realizzazione dell'allargamento stradale di via Monte Piana | Adozione: Del. C.C. n° 10 del 08-04-2014 | Approvazione: Del. C.C. n° 27 del 08-09-2014 |
| 12 | Variante al P.I. | Adozione: Del. C.C. n° 11 del 30-04-2015 | Approvazione: Del. C.C. n° 26 del 30-07-2015 |
| 13 | Variante al P.I.—S.U.A.P. ditta TECNO-TORICA SRL | Approvazione: Del. C.C. n° 36 del 29-10-2015 | |
| 14 | Variante al P.I.—S.U.A.P. ditta ARCASA SRL | Approvazione: Del. C.C. n° 37 del 29-10-2015 | |
| 15 | Variante al P.I.—S.U.A.P. ditta CUSINATO GIOVANNI SRL | Approvazione: Del. C.C. n° 33 del 23-11-2016 | |
| 16 | Variante al P.I. | Adozione: Del. C.C. n° 10 del 28-04-2017 | Approvazione: Del. C.C. n° 12 del 17-07-2017 |
| 17 | Variante al P.I.—Accordo pubblico privato realizzazione casa di riposo per anziani artt. 6 e 18 della L.R. 11/2004 | Adozione: Del. C.C. n° 13 del 17-07-2017 | Approvazione: Del. C.C. n° 31 del 20-12-2017 |
| 18 | Variante al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della L.R. 11/2004 e del comma 12 dell'art. 13 della L.R. 14/2017 | Adozione: Del. C.C. n° 16 del 01-10-2018 | Approvazione: Del. C.C. n° 21 del 20-12-2018 |
| 19 | Variante al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della L.R. 11/2004 | Adozione: Del. C.C. n° ___ del ___ -201__ | Approvazione: Del. C.C. n° ___ del ___ -201__ |



INDICE

TITOLO PRIMO	6
DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente	6
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità	6
Articolo 3 - Elaborati del P.I.	7
TITOLO SECONDO	10
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA’ DI CONTROLLO	10
Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici	10
4.1 Superficie territoriale (S.t.)	10
4.2 Superficie fondiaria (S.f.)	10
4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.)	10
4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)	10
4.5 Rapporto di copertura (R.c.)	10
4.6 Indice di piantumazione (I.p.)	10
Articolo 5 - Definizione parametri edilizi	11
5.1 Superficie coperta (S.c.)	11
5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	11
5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)	11
5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.)	11
5.5 Superficie di vendita (S.v.)	12
5.6 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.l.p.c.)	12
5.7 Altezza dei piani (H.p.)	12
5.8 Altezza degli edifici (H)	12
5.9 Quota media del piano campagna	13
5.10 Volume dell’edificio (V)	13
5.11 Volume tecnico (V.te)	13
5.12 Pertinenze e manufatti accessori	13
5.13 Arredi per giardino	13
Articolo 6 - Distanze	14
6.1 Distanza minima dalle strade	14
6.2 Distanza minima dai confini di proprietà	14
6.3 Distanza minima tra fabbricati	14
6.4 Distanza minima dai confini di zona	15
6.5 Distacchi e distanze particolari	15
Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici	15
7.1 Fabbricato o edificio	15
7.2 Sagoma limite	15
7.3 Piano fuori terra	15
7.4 Piano seminterrato	16
7.5 Piano interrato	16
7.6 Soppalco	16
7.7 Portici	16
7.8 Loggia	16
7.9 Aree a parcheggio	16
7.11 Posto macchina	16
Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti	16
8.1 Definizione degli interventi	16
8.2 Gradi di intervento	20
Articolo 9 - Destinazioni d’uso	22
TITOLO TERZO	24

AMBITI E LIMITI TERRITORIALI	24
Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	24
Articolo 11 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)	24
Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti	26
Articolo 13 - Unità minima di intervento (U.M.I.)	26
Articolo 14 - Limite fisico della nuova edificazione	27
TITOLO QUARTO	28
SISTEMA DELLA RESIDENZA	28
Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali	28
Articolo 16 - Z.T.O. A – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)	28
16.1 Generalità	28
16.2 Z.T.O. Centri storici	30
16.3 Z.T.O. A/2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici	33
16.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni	34
Articolo 17 - Z.T.O. B – Aree residenziali urbane consolidate	34
17.1 Destinazioni d’uso	34
17.2 Modi di intervento	35
17.3 Parametri edificatori	35
Articolo 18 - Z.T.O. C1 - Aree periurbane diffuse	37
18.1 Destinazioni d’uso	37
18.2 Modi di intervento	37
18.3 Parametri edificatori	38
Articolo 19 - Z.T.O. C2 - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.	39
Articolo 20 - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata	39
20.1 Destinazioni d’uso	39
20.2 Modi di intervento	39
20.3 Parametri edificatori	40
Articolo 21 - Z.T.O. “C3” - Aree di riqualificazione e riconversione prevalentemente residenziale	41
21.1 Destinazioni d’uso	41
21.2 Modi di intervento	41
21.3 Parametri edificatori	42
TITOLO QUINTO	43
SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE	43
Articolo 22 - Classificazione delle zone produttive	43
Articolo 23 - Z.T.O. D1 – Aree produttive artigianali e industriali consolidate	43
23.1 Destinazioni d’uso	43
23.2 Modi di intervento	44
23.3 Parametri edificatori	45
Articolo 24 - Z.T.O. D2 – Aree produttive–commerciali di trasformabilità perequata	45
24.1 Destinazioni d’uso	45
24.2 Modi di intervento	46
24.3 Parametri edificatori	47
Articolo 25 - Z.T.O. D3 – Aree commerciali – direzionali – artigianali consolidate	48
25.1 Destinazioni d’uso	48
25.2 Modi di intervento	49
25.3 Parametri edificatori	49
Articolo 26 - Z.T.O. D4 – Aree commerciali, direzionali, artigianali di trasformabilità perequata	49
26.1 Destinazioni d’uso	49
26.2 Modi di intervento	50
26.3 Parametri edificatori	51

Articolo 27 – Z.T.O. D5 – Aree turistico-ricettive	52
27.1 Destinazioni d'uso	52
27.2 Modi di intervento	52
27.3 Parametri edificatori	52
Articolo 28 – Z.T.O. D6 – Aree agro-industriali	53
28.1 Destinazioni d'uso	53
28.2 Modi di intervento	53
28.3 Parametri edificatori	53
28.4 Caratteri degli interventi	54
28.5 Tutela dell'ambiente	54
28.6 Parcheggio alberato	54
28.7 Quinte alberate	55
Articolo 29 - Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione	55
29.1 Destinazioni d'uso	55
29.2 Modi di intervento	55
29.3 Parametri edificatori	56
Articolo 30 - Attività produttive/commerciali in zona impropria	56
30.1 Attività produttive/commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.C. previgente, riconfermate/modificate dal P.I.	57
30.2 Attività esistenti da bloccare o da trasferire	57
30.3 Tutela dell'ambiente	57
30.4 Norme particolari	57
Articolo 31 - Sportello unico attività produttive	58
TITOLO SESTO	59
SISTEMA RURALE	59
Articolo 32 - Classificazione delle zone agricole	59
Articolo 33 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole	59
33.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti	59
33.2 Nuova edificazione	59
33.3 Riqualificazione ambientale delle aree scoperte	61
Articolo 34 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	61
Articolo 35 - Vincoli	61
Articolo 36 - Caratteri degli interventi	62
36.1 Fabbricati ad uso residenziale	62
36.2 Strutture agricolo-produttive e strutture agricolo-produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi)	63
36.3 Schema di visualizzazione	64
Articolo 37 - Parametri edificatori	65
37.1 Distanze residenza, strutture agricolo-produttive e piccoli allevamenti di tipo familiare	65
37.2 Distanze allevamenti a carattere non intensivo	65
37.3 Limiti di altezza e piani	65
Articolo 38 - Sottozona agricola	66
Articolo 39 - Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola	66
Articolo 40 – Riqualificazione urbanistica e ambientale	66
TITOLO SETTIMO	67
SISTEMA DEI SERVIZI	67
Articolo 41 - Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale	67
41.1 Generalità	67
41.2 F1 - Aree per l'istruzione	68
41.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	68
41.4 F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	69
41.5 F4 - aree per parcheggi	69
41.6 Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva	69

41.7 Modi di intervento	69
TITOLO OTTAVO	71
VINCOLI TECNOLOGICI	71
Articolo 42 - Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)	71
42.1 Servizi cimiteriali	71
42.2 Fasce di rispetto cimiteriale	71
Articolo 43 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	71
43.1 Criteri per l’installazione di eventuali nuovi impianti	71
Articolo 44 - Elettrodotti - fasce di rispetto	72
Articolo 45 - Metanodotto - fasce di rispetto	72
Articolo 46 - Linea ferroviaria – fasce di rispetto	72
Articolo 47 - Allevamenti intensivi	73
Articolo 48 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile e idroproduttivo – fasce di rispetto	75
Articolo 48bis - Sottoservizi	75
TITOLO NONO	77
SISTEMA DELLA MOBILITA’ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - (D.I. N° 1404/68 – D.P.R. N° 495/92 – D. LGS. N° 285/92 E S.M.I.)	77
Articolo 49 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)	77
Articolo 50 - Percorsi ciclo-pedonali	78
TITOLO DECIMO	80
SISTEMA AMBIENTALE	80
Articolo 51 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	80
51.1 Aree idonee	80
51.2 Aree idonee a condizione	80
51.3 Aree non idonee	80
Articolo 52 - Misure di salvaguardia idraulica	80
Articolo 53 - Idrografia e relative fasce di rispetto	82
53.1 Servitù idraulica	82
Articolo 54 - Corsi d’acqua – Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142, lett. c)	83
Articolo 55 - Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142 lett. m)	83
Articolo 56 - Sito di interesse comunitario (S.I.C.)	84
Articolo 57 - Vincoli geologici	84
57.1 Vincolo sismico	84
57.2 Aree di Risorgiva	84
57.3 Ex cava di ghiaia denominata “Campagnalta”	85
57.4 Ex cava “Rialta”	85
Articolo 58 - Coni visuali significativi	85
Articolo 59 - Tutela del sistema ambientale e paesaggistico	85
59.1 Grandi alberi	85
59.2 Siepi e filari da tutelare	85
59.3 Aree boschive	86
59.4 Aree a verde privato	86
59.5 Aree rilevanti per la rete ecologica comunale	86
59.6 Varchi urbani – Connessioni preferenziali	86
Articolo 60 - Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale-testimoniale e delle Ville Venete	87
Articolo 61 - Sostenibilità energetica degli edifici	87
TITOLO UNDICESIMO	89

PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	89
Articolo 62 - Perequazione urbanistica	89
62.1 Definizione	89
62.2 Criteri e modalità di applicazione	89
Articolo 63 - Credito edilizio e registro	90
63.1 Definizione	90
63.2 Criteri e modalità di applicazione	90
63.3 Attuazione	90
Articolo 64 - Compensazione urbanistica	91
64.1 Definizione	91
64.2 Criteri e modalità di applicazione	91
Articolo 65 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	91
65.1 Definizione	91
65.2 Criteri e procedure di applicazione	91
TITOLO DODICESIMO	93
MONITORAGGIO	93
Articolo 66 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	93
TITOLO TREDICESIMO	95
DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	95
Articolo 67 - Deroghe	95
Articolo 68 - Disposizioni transitorie	95
Articolo 69 - Entrata in vigore delle varianti al P.I.	95
Articolo 70 - Repertorio normativo	95

Le parti stralciate sono evidenziate in colore ~~rosso~~**barrato**, le parti aggiunte in **colore verde**.

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente

- 1.1** Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in date 04.06.2009 e 07.10.2009 e ratificato con D.G.R. n° 4005 del 22.12.2009 e in Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale.
- 1.2** Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. e del Regolamento Edilizio Comunale in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

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

- a) residenziale;
 - b) produttivo, commerciale, direzionale;
 - c) rurale;
 - d) servizi;
 - e) ambientale;
 - f) della mobilità;
- e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

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

Articolo 3 - Elaborati del P.I.

Elab. 01 – Tav. 1.1 -	Territorio comunale – zona nord con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Elab. 02 - Tav. 1.2 -	Territorio comunale – zona sud con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Elab. 03 – Tav. 2.1 -	Zona significativa Campagnalta nord	sc. 1:2.000
Elab. 04 – Tav. 2.2 -	Zona significativa Campagnalta sud	sc. 1:2.000
Elab. 05 – Tav. 2.3 -	Zona significativa S. Martino con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 2.4 -	Zona significativa Monastiero-Campretto-Lovari con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 2.5 -	Zona significativa Borghetto	sc. 1:2.000
Elab. 08 – Tav. 3.1 -	Centro storico - Capoluogo	sc. 1:1.000
Elab. 09 – Tav. 3.2 -	Centri storici: Lovari, Monastiero e Campretto	sc. 1:1.000
Elab. 10 - Tav. 4 -	Verifica consumo di suolo Use del suolo e verifica S.A.T.	sc. 1:10.000
Elab. 11 – Tav. 5 -	Verifica aree a standard	sc. 1:10.000

Relazione – Norme – Prontuario – Registro – Atti unilaterali d'obbligo:

- Elab. 12.1 – Relazione illustrativa (variante n° 1)
- Elab. 12.2 – Relazione programmatica (variante n° 2)
- Elab. 12.3 – Relazione programmatica (variante n° 3)
- Elab. 12.4 – Relazione programmatica (variante n° 4)
- Elab. 12.5 – Relazione tecnica (variante n° 6)
- Elab. 12.6 – Relazione tecnica (variante n° 7)
- Elab. 12.7 – Relazione tecnica (variante n° 8)
- Elab. 12.8 – Relazione tecnica (variante n° 9)
- Elab. 12.9 – Relazione tecnica (variante n° 10)
- Elab. 12.10 – Relazione tecnica (variante n° 11)
- Elab. 12.11 – Relazione programmatica (variante n° 12)
- Elab. 12.12 – Relazione tecnica (variante n° 13)
- Elab. 12.13 – Relazione tecnico illustrativa (variante n° 14)
- Elab. 12.14 – Relazione programmatica (variante n° 15)
- Elab. 12.15 – Relazione programmatica (variante n° 16)
- Elab. 12.16 – Relazione programmatica (variante n° 18)
- Elab. 12.17 – Relazione programmatica (variante n° 19)
- Elab. 13 – Norme Tecniche Operative
- Elab. 15 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elab. 16 – Registro elettronico crediti edilizi (RECRED)
- Elab. 17 – Edificio rurale non più funzionale alla conduzione del fondo

Elab. 18 – Atti unilaterali d’obbligo

Elab. 19 – Quadro conoscitivo - Banche dati alfanumeriche e vettoriali

Valutazione di compatibilità idraulica varianti 2-3-4

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2a – Carta della rete idrografica principale (parte nord) sc. 1:5000

Elab. 2b – Carta della rete idrografica principale (parte centrale) sc. 1:5000

Elab. 2c – Carta della rete idrografica principale (parte sud) sc. 1:5000

Elab. 3a – Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte nord) sc. 1:5000

Elab. 3b – Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte centrale) sc. 1:5000

Elab. 3c – Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte sud) sc. 1:5000

Valutazione di compatibilità idraulica variante 6

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2a – Carta della rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte nord) sc. 1:5000

Elab. 2b – Carta della rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte centrale) sc. 1:5000

Elab. 2c – Carta della rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte sud) sc. 1:5000

Elab. 3 – Individuazione sommaria punto di scarico e percorso di deflusso sc. 1:5000

Valutazione di compatibilità idraulica variante 12

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2 – Rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti sc. 1:5000

Valutazione di compatibilità idraulica variante 16

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2 – Rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti sc. 1:5000

Studio di valutazione di compatibilità idraulica variante 17

Elab. 1 – Relazione con allegati

Valutazione di compatibilità idraulica variante 18

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2 – Rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti sc. 1:5000

Valutazione di compatibilità idraulica variante 19

Elab. 1 – Relazione

Elab. 2 – Rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti sc. 1:5000

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

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

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

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

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

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

TITOLO SECONDO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso a parametri e indici di seguito definiti:

4.1 Superficie territoriale (S.t.)

E' la superficie a destinazione omogenea di zona, determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

4.2 Superficie fondiaria (S.f.)

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., nelle aree soggette a P.U.A., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I..

4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.)

Esprime il volume massimo di m³ edificabili per ogni m² di superficie territoriale.

4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)

Esprime il volume massimo di m³ edificabili per ogni m² di superficie fondiaria.

4.5 Rapporto di copertura (R.c.)

Esprime il rapporto percentuale m²/m² esistente tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

4.6 Indice di piantumazione (I.p.)

Esprime il rapporto tra il numero di essenze arboree o arbustive sia esistenti che di nuovo impianto e l'estensione dell'area di riferimento (n/m²).

Gli indici urbanistici riportati nelle presenti N.T.O. sono sempre indici massimi.

La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (I.t.) e fondiaria (I.f.) relativi ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di ulteriori interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Articolo 5 - Definizione parametri edilizi

5.1 Superficie coperta (S.c.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, porticati, parti aggettanti chiuse.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- a) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a m 1,50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- b) le serre stagionali e le piscine scoperte;
- c) gli arredi per il giardino di dimensione non superiore a m² 30,00;
- d) gli impianti tecnologici in Z.T.O. D ed E (silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a norme di legge e che non abbiano caratteristiche di edificio di pertinenza.

5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)

La superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde dei locali interni, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

Non concorrono al calcolo della S.l.p.:

- a) i balconi, gli sporti, le logge con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1.50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- b) i portici di uso pubblico, quelli di uso privato fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta e i pergolati.

5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)

Si intende la sommatoria della superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e simili, misurata al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e/o condominiali, di logge e balconi.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2.20;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge e i balconi per le loro parti rientranti o sporgenti oltre ml. 1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.)

Si intende la somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- c) n° 1 autorimessa per unità abitativa della superficie utile non superiore a mq. 25;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti non praticabili;

- f) le baracche da cantiere;
- g) i volumi tecnici costruiti a protezione di impianti tecnologici devono rispettare le distanze dai confini stabilite per le Z.T.O. in cui vengono realizzati;
- h) gli oratori e/o i capitelli votivi;
- i) vani scala e vani ascensore.

5.5 Superficie di vendita (S.v.)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata da banchi, dalle scaffalature e quella comunque destinata ad esposizione di merce, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale, di logge e balconi. Restano esclusi dalla superficie di vendita i soli locali destinati a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "Self service", inoltre, non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita.

Per superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. n° 15/04, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

5.6 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.l.p.c.)

E' la superficie destinata all'attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi, calcolata come somma dei singoli piani dell'edificio. Resta esclusa dal calcolo di questa superficie, quella eventualmente destinata a parcheggio coperto.

5.7 Altezza dei piani (H.p.)

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza del piano si misura come differenza tra la quota del pavimento dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio di copertura, se orizzontale. Qualora il solaio di copertura sia a falde inclinate, curvo o con travature a vista, l'altezza dell'ultimo piano si determina come differenza tra la quota di pavimento dell'ultimo piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura, intesa come media ponderale tra le diverse quote.

5.8 Altezza degli edifici (H)

E' la differenza fra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

- a) quota zero (Q.z.): quota riferita al marciapiede stradale se esistente o di progetto, oppure, in mancanza, al colmo della viabilità pubblica o di interesse pubblico afferente all'area di intervento. Nei casi in cui il piano campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, inferiore o superiore di almeno cm 50, la quota 0.00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area;
- b) quota massima: quota riferita all'intersezione dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile e il filo interno della muratura perimetrale; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale la quota massima è riferita al punto medio del suo intradosso. La maggiore altezza derivante dall'innalzamento del piano di soglia conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica, non va computata nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

5.8.a Altezza dei vani

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di tre volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

5.9 Quota media del piano campagna

E' la media delle quote altimetriche misurate all'interno della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento.

5.10 Volume dell'edificio (V)

E' la somma dei prodotti delle superfici utili abitabili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna; in sede di P.U.A., ai fini del calcolo degli standard urbanistici, il volume edificabile andrà maggiorato del 20%.

E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno, con esclusione dei volumi tecnici.

5.11 Volume tecnico (V.te)

Si configura con la parte accessoria dell'edificio atta a contenere gli impianti tecnologici funzionali all'edificio, garantendone l'accesso. Non si computa ai fini dell'altezza e del calcolo del volume, qualora venga collocato sopra il piano di copertura.

Si considerano inoltre volumi tecnici ai sensi e nei limiti della L.R. 30 luglio 1996 n° 21, i rivestimenti delle murature esterne e dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica e di inerzia termica; tali volumi, da realizzarsi comunque nel rispetto delle distanze minime previste all'art. 6, non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo del volume.

5.12 Pertinenze e manufatti accessori

Per pertinenze degli edifici si intendono le costruzioni, anche indipendenti e/o non aderenti all'edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo. I manufatti accessori sono considerati pertinenze solo se, per le loro caratteristiche oggettive, possono essere utilizzati esclusivamente con funzioni di servizio rispetto all'edificio principale.

5.13 Arredi per giardino

Si considerano arredi per il giardino i pergolati e i chioschi di altezza minima pari a m 2,40:

a) (*stralciato con var. 16 al P.I.*)

b) per pergolato (o pompeiana) viene definita una struttura, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e arcarecci; è scomputabile dal calcolo per la superficie coperta sino al limite di m² 30; i travi e gli arcarecci non potranno sporgere oltre i 30 cm;

c) per chiosco si intende una struttura chiusa su ogni lato, generalmente in legno. E' realizzabile nel limite dimensionale massimo di m² 7,5.

Lo sporto della copertura non potrà superare i 30 cm.

Articolo 6 - Distanze

6.1 Distanza minima dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, 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):

- nelle Z.T.O. B-C2-D-F: D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i., fatte salve maggiori distanze indicate nelle tavole del P.I.;
- nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il Dirigente/Responsabile del servizio può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- nelle Z.T.O. E si applica il D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- nelle nuove edificazioni e/o sostituzioni edilizie in Z.T.O. C1: m 10,00 dei quali m 5,00 per usi pubblici (parcheggio e/o allargamento stradale), qualora ritenuto necessario dall'ufficio tecnico, sulla scorta della verificata carenza di parcheggi e della sezione stradale;
- relativamente al centro storico del Capoluogo e delle località di Lovari, Monasterio e Campretto, quelle previste dalla tav. P.6 – Scheda di progetto del Piano Particolareggiato di cui alla variante approvata con D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i..

6.2 Distanza minima dai confini di proprietà

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà.

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

Altre distanze:

- con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, registrato e trascritto, o con previa sottoscrizione, di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di assenso alla edificazione e degli elaborati grafici allegati al progetto;
- quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine;
- relativamente al centro storico del Capoluogo e delle località di Lovari, Monasterio e Campretto, quelle previste dalla tav. P.6 – Scheda di progetto del Piano Particolareggiato di cui alla variante approvata con D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i..

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

6.3 Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le porzioni di superfici coperte degli edifici che si fronteggiano ed è pari a:

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10,00;
- da edifici a confine: la semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza, salvo diritti precostituiti;
- tra pareti entrambe non finestrate: m 5,00 oppure in aderenza;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali delle masse.

6.3a Distanza minima tra corpi di fabbrica

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

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

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

6.4 Distanza minima dai confini di zona

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un edificio dai confini di una zona territoriale omogenea che non deve essere inferiore:

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

6.5 Distacchi e distanze particolari

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

- a) cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc., fatta salva la normativa tecnica di settore;
- b) strutture di arredo urbano quali chioschi, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini di cui all'art. 5.13.

Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici

7.1 Fabbricato o edificio

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di almeno un libero accesso alla via.

7.2 Sagoma limite

Limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o ampliamenti di fabbricati esistenti.

7.3 Piano fuori terra

Si definisce fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota del piano campagna.

7.4 Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota zero ed il cui estradosso del solaio del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore a cm 50 rispetto alla quota del piano campagna.

7.5 Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui estradosso del solaio del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a cm 50 rispetto alla quota del piano campagna.

7.6 Soppalco

I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante, formino con esso inscindibile unità immobiliare e la loro superficie non superi il 40% della superficie del vano sottostante.

7.7 Portici

Si intende per portico un ambiente comunque coperto a piano terreno con almeno due lati aperti e un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

7.8 Loggia

Si intende per loggia un ambiente rientrante rispetto al fronte dell'edificio, delimitato da tre pareti verticali e due orizzontali.

7.9 Aree a parcheggio

Si intende il posto macchina, sommato allo spazio di manovra necessario all'utilizzo dello stesso, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione. Qualora tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione.

7.11 Posto macchina

E' la superficie, non inferiore a m² 12,50, destinata alla sosta di una autovettura.

Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti

8.1 Definizione degli interventi

8.1.1 Manutenzione ordinaria

Sono "interventi di manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici, decorativi e alle destinazioni d'uso.

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

8.1.2 Manutenzione straordinaria

8.1.2.1 Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

8.1.2.1 Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

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

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

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

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici;

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- h) costruzione di vespai di isolamento.

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

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

8.1.3 Restauro e risanamento conservativo

8.1.3.1 Sono “interventi di restauro e di risanamento conservativo” gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

8.1.3.2 Rientrano in tale categoria:

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

8.1.4 Ristrutturazione edilizia di tipo A

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

8.1.4.2 Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

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

8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B

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

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

8.1.6 Ristrutturazione edilizia di tipo C

8.1.6.1 Sono "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresa la modifica del numero delle unità immobiliari, nei limiti consentiti dalle presenti N.T.O..

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

8.1.6.2 Gli "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C" possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulla posizione degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione di prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi edilizi ma non devono comportare incremento di volume né pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto.

8.1.6.3 La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi legittimati per l'accorpamento all'edificio principale di accessori o pertinenze, con conseguente modifica della sagoma. Non devono comunque essere pregiudicate le caratteristiche ambientali della zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n° 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistente, sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

8.1.7 Nuova costruzione e ampliamento

8.1.7.1 Sono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);

- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

8.1.7.2 Sono “interventi di ampliamento” quelli che determinano l'aumento di un volume esistente mediante l'aggiunta di ulteriori volumi in aderenza e/o sopraelevazione.

8.1.7.3 Gli interventi di ampliamento sono parificati agli interventi di nuova costruzione.

8.1.8 Ristrutturazione urbanistica

Sono “interventi di ristrutturazione urbanistica” quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8.1.9 Cambio di destinazione d'uso

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

8.1.9.3 Il cambio di destinazione d'uso è equiparato agli interventi di nuova edificazione.

8.1.10 Demolizione

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto. Possono essere interessati da demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte del P.I. o da disposizione di legge e/o regolamento.

8.2 Gradi di intervento

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

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

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi della vigente normativa.

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione di cui alle tavv 5.1 e 5.2.

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

a) Consolidamento

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

b) Rinnovo

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

c) Ripristino

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

d) Sostituzione

s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili correttamente ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

8.2.1 Grado 1

Restauro e risanamento conservativo

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

8.2.2 Grado 2

Ristrutturazione edilizia di tipo A

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

8.2.3 Grado 3

Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8.1.5.

8.2.4 Grado 4

Ristrutturazione globale di tipo C

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico-architettonica di interesse documentale, limitatamente al sedime. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8.1.6.

8.2.5 Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico - architettonico - ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.C. e di quanto previsto al successivo art. 16.

8.2.6 E' consentita la demolizione e la trasformazione di edifici con gradi "3" e "4", esclusivamente nell'ipotesi di interventi di rilevante interesse pubblico, e previo convenzionamento.

Articolo 9 - Destinazioni d'uso

9.1 Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area.

9.2 Per quanto attiene agli immobili esistenti la destinazione d'uso risulta dalla licenza edilizia, dalla concessione edilizia, dal permesso di costruire e, in subordine, da altri titoli abilitativi.

9.3 Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse.

9.4 Ai fini delle presenti N.T.O. sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

a) residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).

b) produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

c) turistico-ricettivo: sono le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. n° 33/2002;

d) commerciale e direzionale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

d1: commerciale

1. commercio al minuto, vedi L.R. n° ~~15/2004~~ 50/2012;

2. commercio all'ingrosso;

3. depositi-magazzini commerciali;

4. di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;

5. di gioco e intrattenimento;

d2: direzionale

6. mediche e di analisi e poliambulatori, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.4;

7. professionale e di intermediazione;

8. bancaria;

9. amministrativo – societaria;

e) rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del

fondo, alla selvicoltura, all'agriturismo, all'allevamento di animali e attività connesse dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente da proprie produzioni agricole o di allevamento così come definite dall'art. 1 del D. Lgs. 18.05.2001 n° 228;

f) di servizio:

1. le discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
2. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68;
3. le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e all'art. 50, comma 1, lett. h), della Legge regionale 23 aprile 2004, n° 11, definite con atto di indirizzo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3178 dell'8 ottobre 2004;
4. le attività svolte nel settore terziario che perseguono finalità di pubblico interesse e, a tal fine, siano convenzionate con la Pubblica Amministrazione (cliniche e case di cura, scuole parificate, ambulatori, laboratori analisi, locali per cure fisiche, campi ed impianti sportivi, ecc.);

g) agro-industriale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati all'attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto produzioni agricole o di allevamento, così come definite dal D. Lgs. 18.05.2001 n° 228, non ottenute prevalentemente dall'attività agricola del trasformatore, ma da imprenditori agricoli terzi;

h) artigianato di servizio: per artigianato di servizio si intende l'uso derivante dall'attività svolta da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli;

i) artigianato artistico: per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

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

TITOLO TERZO

AMBITI E LIMITI TERRITORIALI

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

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

A.T.O. n° 1 – Campagnalta

A.T.O. n° 2 – Zona produttiva

A.T.O. n° 3 – San Martino

A.T.O. n° 4 – Monasterio – Campretto

A.T.O. n° 5 – Lovari

A.T.O. n° 6 – Borghetto

Articolo 11 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

11.1 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. 6 delle N.T. del P.A.T..

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

11.2 L'eventuale organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante, ad eccezione della viabilità principale.

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;
- ammettere 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 progetto unitario e che garantisca, per tutte le proprietà interessate dal medesimo 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 m²/ab di aree a parcheggio e m² 5,00 di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previsti nel repertorio normativo.

- 11.3** Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.
Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).
Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.
Le previsioni non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.
Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.
- 11.4** Il P.I., sulla scorta delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione di apposito bando ad evidenza pubblica, ha selezionato quelle ritenute accoglibili in quanto coerenti con le scelte strategiche del P.A.T..
Nei casi di disponibilità di interventi parziali rispetto alle scelte strategiche del P.A.T., il P.I., pur limitando l'individuazione della Z.T.O. perequata alle sole aree relative alle proposte selezionate, prescrive obbligatoriamente un "Piano Guida", relativamente all'intero ambito omogeneo o perimetrato, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T., allo scopo di garantire che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti si relazioni ed integri organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali.
Le previsioni strategiche del Piano Guida, non ricomprese nella Z.T.O. perequata del presente P.I., sono indicative e non vincolanti.
Il Piano Guida dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, anteriormente all'approvazione del P.U.A. perequato.
- 11.5** I P.U.A di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:
a) la densità massima territoriale o fondiaria;
b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c) l'altezza massima degli edifici;
d) la lunghezza massima delle fronti.
Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..
- 11.6** Il P.U.A definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e di prefigurazione architettonica dell'insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
a) del Piano Particolareggiato (P.P.) e dei Piani di Lottizzazione (P. di L.);
b) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
c) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
d) del Piano di Recupero (P.R.);
e) del Piano Ambientale (P.A.);
f) del Programma Integrato.
- 11.7** In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati

tra quelli di seguito elencati:

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento esteso a m 50 oltre il perimetro;
- 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 di insieme (render).

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

11.8 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..

11.9 Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04.

Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti

12.1 Le aree di espansione previste dal previgente P.R.C., già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T., 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..

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

Articolo 13 - 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.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo delle U.M.I. non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione.

L'U.M.I. è formata dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 11.6.

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

Rispetto alle previsioni del P.I. le U.M.I. 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;
- ammettere 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 U.M.I. 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 progetto unitario.

Articolo 14 - Limite fisico della nuova edificazione

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

TITOLO QUARTO

SISTEMA DELLA RESIDENZA

Articolo 15 -Classificazione delle zone residenziali

- 15.1** Z.T.O. “A1” – Centri storici
- 15.2** Z.T.O. “A2” – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici
- 15.3** Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate
- 15.4** Z.T.O. “C1” – Aree residenziali in ambiti agricoli
- 15.5** Z.T.O. “C2” – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.
- 15.6** Z.T.O. “C2PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata
- 15.7** Z.T.O. “C3” – Aree di riqualificazione e riconversione a destinazione residenziale

Articolo 16 -Z.T.O. A – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)

16.1 Generalità

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete interni ed esterni al centro storico del Capoluogo e delle località di Lovari, Monastiero e Campretto, fatte salve in ogni caso le norme del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. per i fabbricati vincolanti dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

Il centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monastiero e Campretto, così come individuato nelle planimetrie del P.I., è diviso in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) che possono comprendere una o più unità edilizie con relative aree scoperte di pertinenza a seconda della loro complessità tipologica e morfologica.

Il P.I. individua le seguenti sottozone:

- Z.T.O. Centri Storici (approvati con delibera di G.R.V. n° 447 del 12 febbraio 1997 e s.m.i. ai sensi della L.R. 80/80)
- Z.T.O. A/2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici.

Per le aree così delimitate la presente normativa definisce:

- categorie di intervento;
- modi di intervento;
- destinazioni d’uso;
- gradi di intervento;
- prescrizioni di intervento;
- caratteri di intervento;
- modalità di presentazione dei progetti;

- misure di salvaguardia.

16.1.1 Categorie di intervento

A sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. 11/04, l'art. 24.1 delle N.T. del P.A.T. ha determinato le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

A) Immobili sottoposti a vincolo monumentale;

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

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

Di seguito sono elencati gli edifici che il P.I. ha individuato ai sensi del presente articolo e per i quali stabilisce le categorie di appartenenza al fine dei tipi di intervento consentiti:

A.T.O.	Z.T.O.	CATEGORIA A	Immobili sottoposti a vincolo monumentale	
		Codice rif	Denominazione	Grado di intervento
1	F2	A1 1a e 1b	Chiesa della Beata Vergine di Lourdes	1 e 4
3	F2	A2 1a e 1 b	Scuola Materna Pio Antonelli	1 e 1
3	F2	A3 1	Casa Canonica	2
3	F2	A4 1	Chiesa del Cristo Re a S. Martino	1
3	F1	A5 1	Scuola elementare di S. Martino	1
4	F2	A6 1	Chiesa di S. Giorgio	1
5	F2	A7 1	Oratorio della Madonna della Mercede di Lovari	1
5	F1	A8 1a, 1b e 1c	Asilo nido di Lovari	1, 1 e 1
4	F2	A9 1	Chiesa di S. Pietro	1
6	F2	A10 1	Chiesa di S. Giovanni Bosco	1
3	F2	A11 1	Ex Chiesa S. Martino Vescovo	1
1	A2.14	A12 1	Edificio denominato "La Motta"	1
1-2-3-4-5-6		A13 1	Capitelli	1
1	F1	A14 1	Scuola elementare di Campagnalta	1
6	F1	A15 1	Scuola elementare di Borghetto	1
4	F1	A16 1	Scuola elementare di Campretto	3
3	F2	A17 1	Cimitero di S. Martino di Lupari	1

A.T.O.	Z.T.O.	CATEGORIA C	Immobili di valore testimoniale da tutelare	
		Codice rif	Denominazione	Grado di intervento
1	A2.1	C1 1a, 1b e 1c	Edifici in via Sega	3, 1, 3
1	A2.2	C2 1a e 1b	Edifici in via Sega	2, 3 e 4
1	A2.3	C3 1a e 1b	Edifici in via Postumia	4 e 3
1	A2.4	C4 1	Edificio in via Postumia	4
1	A2.5	C5 1a e 1b	Edifici in viale dei Martiri	4 e 3
1	A2.6	C6 1	Edificio in via Cervino	3 e 4
1	A2.7	C7 1a	Edificio in via Cervino	3
1	A2.8	C8 1a e 1b	Edifici in via Cervino	2 e 3
1	A2.9	C9 1a e 1b	Edifici in via S. Antonio	4, 2 e 4
1	A2.10	C10 1	Edificio in via Passo del Carro	2

1	A2.11	C11 1a e 1b	Edifici in via Castellana	3 e 3
1	A2.12	C12 1a, 1b e 1c	Edificio in via Monte Grappa	3, 2 e 3
1	A2.13	C13 1	Edifici in via Passo del Carro	3
2	A2.1	C1 1a, 1b e 1c	Edifici in via Alta	1, 2 e 2
2	A2.2	C2 1	Edifici in via Casoni	3
3	A2.1	C1 1	Ex filanda, edificio in via Agostini e via Nievo	1
3	A2.2	C2 1a e 1b	Edifici in via Pasinato (angolo via Giotto)	2 e 4
4	A2.1	C1 1a, 1b, 1c e 1d	Edifici in via S. Andrea	3, 4, 4 e 3
4	A2.2	C2 1a, 1b e 1c	Edifici in via S. Andrea	3, 4, 4
4	A2.3	C3 1a e 1b	Edifici in via Cervan	4 e 3
4	A2.4	C4 1a e 1b	Edifici in via S. Michele	4 e 4
4	A2.5	C5 1	Edificio in via S. Michele	3
4	A2.6	C6 1	Edifici in via Cervan	4
4	A2.7	C7 1a e 1b	Edifici in via Maglio (angolo via dei Fiori)	3, 4
4	A2.8	C8 1a - 1b	Edifici in via Maglio (angolo via Motta Susanna)	2, 4
4	A2.9	C9 1a e 1b	Edifici in via Motta Fiorina (angolo via Camposampiero)	3 e 4
4	A2.10	C10 1a e 1b	Edifici in via Maglio	4, 4
4	A2.11	C11 1	Edifici in via Sanguettara	3
4	A2.12	C12 1a, 1b e 1c	Edifici in via Sanguettara	2, 2 e 2
4	A2.13	C13 1a e 1b	Edifici in via Cervan	2 e 2
5	A2.1	C1 1	Edificio in via Martelline	3
5	A2.2	C2 1a e 1b	Edifici in via Nogarasse (angolo via Merla)	3 e 3
5	A2.3	C3 1	Edificio in via Mira	3
5	A2.4	C4 1	Edifici in via Cadorna	3
5	A2.5	C5 1	Edifici in via Cadorna	4
5	A2.6	C6 1a, 1b 1c, 1d, 1e e 1f	Edifici in vicolo Pettenuzzo	4, 3, 2, 4, 4, 4
5	A2.7	C7 1	Edifici in via Neschi	3
5	A2.8	C8 1a, 1b e 1c	Edifici in via Pila	3, 4 e 4
5	A2.9	C9 1	Edificio in via Ca' Brusa'	4
6	A2.1	C1 1	Edifici in via Barichella	2
6	A2.2	C2 1	Edifici in via Barichella	3
6	A2.3	C3 1	Edifici in via Sandra	3
6	A2.4	C4 1	Edificio in via Barichella	2
6	A2.5	C5 1	Edificio in via Maglio	4
6	A2.6	C6 1	Ex maglio, edificio in via Maglio	4
6	A2.7	C7 1	Edifici in via Sandra	2
6	A2.8	C8 1a e 1b	Edifici in via delle Fontane	4

16.2 Z.T.O. Centri storici

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

Coerentemente con la tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" il P.I. riporta la perimetrazione del Centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monastiero e Campretto, intendendo come tali gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

16.2.1 Destinazioni d'uso

L'uso del centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monastiero e Campretto e

degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente, fermo restando che per i beni appartenenti alla categoria A) devono essere privilegiate destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche e ambientali quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza e comunque compatibili con il bene.

Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio di attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.

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

Più precisamente non sono consentiti:

- a) attività produttive del settore secondario;
- b) supermercati, ipermercati e attività commerciali con superficie di vendita superiore a m² 250;
- c) utilizzazioni in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei Centri storici, intesi come mantenimento delle attività commerciali legate alla storia ed alla tradizione locale.

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

16.2.2 Modi di intervento

Premesso che il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio attività sugli immobili soggetti alla tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio, negli altri edifici e nelle aree pertinenziali sono ammessi gli interventi di seguito evidenziati.

16.2.2.1 Interventi soggetti a P.U.A.

Il P.I. conferma integralmente le previsioni urbanistiche e i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

Nelle aree delimitate con apposita perimetrazione nella tavola "Modi di attuazione e gradi di intervento" e nella tav. P.6 – Scheda di progetto del Piano Particolareggiato (il cui intervento è finalizzato alla ricomposizione del tessuto morfologico, con possibilità di demolizioni, di ricostruzioni o inserimento di nuovi volumi, nel rispetto di eventuali edifici classificati con grado di protezione, secondo i limiti previsti nella planimetria di progetto "Modi di attuazione e gradi di intervento", l'intervento edificatorio dovrà essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. che potrà prevedere, rispetto alle previsioni del P.I., le modifiche di cui all'art. 11.2.

Il P.U.A. svilupperà le quantità globali o parziali in conformità all'art. 11.3.

16.2.2.2 Intervento diretto

In tutte le U.M.I. non soggette a P.U.A. è consentito l'intervento edilizio diretto, secondo le indicazioni della tavola di progetto del P.I. nonché della tavola P.6 – Scheda di progetto del Piano Particolareggiato del centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monastero e Campretto di cui alla variante approvata con D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i..

I confini delle U.M.I. sono modificabili con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di reali connessioni funzionali e formali tra le singole U.M.I., in sede di progetto edilizio.

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere effettuato nel rispetto del grado di intervento assegnato ai singoli fabbricati.

Allo scopo di favorire la riqualificazione dei centri storici possono essere attivati accordi pubblici privati, finalizzati alla demolizione delle opere incongrue o superfetazioni incongrue quali, ad esempio, box in lamiera, tettoie, baracche, ecc., all'eliminazione di elementi di degrado e alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, consentendo ai proprietari di edifici con grado "tutti gli interventi", privi di qualsiasi caratteristica storico-architettonica, di recuperare, previa demolizione dell'esistente, adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio, in loco o in altra sede appropriata esterna al centro storico, ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene demolendo, o anche di terzi cessionari.

La misura del credito edilizio, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da demolire, maggiorato dell'onere per il miglioramento della qualità urbana ed il valore unitario di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito, con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo, incrementato di una percentuale fino ad un massimo del 40%.

In alternativa, per le superfetazioni incongrue, in possesso del titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

16.2.3 Parametri edificatori

Nel rispetto di quanto previsto nella planimetria di progetto "Modi di attuazione e gradi di intervento" e nella tav. P.6 – Schede di progetto del Piano Particolareggiato ed a seguito di quanto indicato, si definiscono i seguenti parametri edificatori:

16.2.3.1 Indice di edificabilità

- aree soggette a piano urbanistico attuativo: recupero del volume senza aumenti di quello esistente e comunque con un indice territoriale massimo di 2,00 m³/m².

16.2.3.2 Nuove edificazioni

- nuovi lotti edificabili con capacità edificatoria di m³ 700 individuati sulla scorta della proposta di accordo pubblico e successiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo;
- è ammesso un numero massimo di 3 alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

16.2.3.3 Distanze

Quelle previste dall'art. 6.

16.2.3.4 Altezze

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici esistenti limitrofi;
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche;
- quelle previste dalla tav. P.6 – Schede di progetto del Piano Particolareggiato del centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monastiero e Campretto.

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

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

16.3.1 Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 16.2.1, fatte salve tutte quelle destinazioni che a giudizio del Responsabile del servizio possano compromettere i caratteri storici – architettonici – ambientali.

16.3.2 Modi di intervento

Sono ammessi, per gli edifici con i gradi previsti dall'art. 8, i seguenti interventi:

16.3.2a Complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico, ambientale

Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria il restauro ed il restauro conservativo;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali gradi di intervento;

Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P. di R., P.P.): con i contenuti dell'art. 19 della L.R. 11/04 per gli interventi diversi dai tipi a) e b).

16.3.2b Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni alle Z.T.O. A/2

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il Responsabile del servizio può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di intervento, per gli edifici con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Nel caso di ristrutturazione edilizia globale di edifici esistenti è consentito il mantenimento del volume esistente.

16.3.3 Parametri edificatori

16.3.3a Indice di edificabilità

- per le aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R.): valgono gli indici e/o i limiti volumetrici previsti dal Repertorio normativo:
- edilizia esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi:
è sempre consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto tra quelle previste dall'art. 16.2.1 nei limiti stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 251 di superficie utile di calpestio, m^3 1001 di volume, rapporto di copertura $< 0,50 m^2/m^2$, per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. che non siano da bloccare o da trasferire), purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio.

16.3.3b Distanze

Quelle previste dall'art. 16.2.1.

16.3.3c Altezze

- per l'edilizia esistente: non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi.

16.3.4 Superficie coperta

nessuna limitazione

16.3.5 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

16.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di permesso di costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutela e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

I confini della zona, per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro di zona, possono essere considerati orientativi e sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base di reali connessioni funzionali e formali in sede di progetto edilizio, senza costituire variante al P.R.C.

Articolo 17 -Z.T.O. B – Aree residenziali urbane consolidate

Comprendono le parti del territorio con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate, e già dotata delle principali opere di urbanizzazione, diverse dalle zone A.

17.1 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 di superficie utile superiore a m² 251 ed a m³ 1.001 di volume;
- 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 ad 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.

17.2 Modi di intervento

17.2.1 Edilizia esistente

- a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,50 m³/m², a mezzo di P.U.A. 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.
Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

17.2.2 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. Dovranno essere realizzate eventuali opere di urbanizzazione mancanti.

17.3 Parametri edificatori

17.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

E' sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano degli interventi, un volume massimo compreso l'esistente di m³ 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di ~~m²~~ m³ 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 alloggi complessivi per singolo edificio.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.

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

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 251 di superficie utile di calpestio, m^3 1.001 di volume, 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' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. per una superficie complessiva, compreso l'esistente, non superiore a m^2 250, purché venga assicurata la data di adozione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

E' ammesso, negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. il recupero dei sottotetti. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei singoli locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,20.

17.3.2 Nuove edificazioni

- conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi:
 - lotto tipo A: m^3 800
 - lotto tipo B: m^3 1.200
 - lotto tipo C: secondo la volumetria prevista dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato oppure indicata nel repertorio normativo (art. 70 delle presenti N.T.O.)
 - lotto tipo D: m^3 500
 - lotto tipo F: m^3 600
 - lotto tipo G: m^3 400

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

17.3.4 Distanze

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

17.3.5 Altezze

10 m, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi.

17.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

17.3.7 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

17.3.8 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

17.3.9 Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di $1 m^2$ ogni $10 m^3$ di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. ~~15/2004~~ 50/2012 e s.m.i..

Articolo 18 -Z.T.O. C1 - Aree periurbane diffuse

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.

18.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- commercio di vicinato;
- 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, con un massimo di 251 m² di superficie lorda di pavimento e m³ 1.000 di volume;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

18.2 Modi di intervento

18.2.1 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;
 - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m³/m², 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 m³ 500, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso.

18.2.2 Nuova edificazione

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

18.3 Parametri edificatori

18.3.1 Edilizia esistente

Per l'edilizia esistente alla data del 15.12.2000:

è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m³ 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

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.C..

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

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m² 251 di superficie utile di calpestio, m³ 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²), 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' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di m² 250, purché venga assicurata la data di adozione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

E' ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti alla data di adozione del P.I.. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,20.

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

18.3.2 Nuove edificazioni

- Conferma dei lotti edificabili e relativa potenzialità edificatoria già prevista nel P.R.G.;
- nuovi lotti edificabili con capacità edificatoria di m³ 500 individuati sulla scorta della proposta di accordo pubblico e successiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, conseguenti alla pubblicazione dello specifico bando ad evidenza pubblica, nei termini indicati al punto 5.4.3 della relazione programmatica;
- è ammesso un numero massimo di 4 alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

18.3.3 Distanze

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

18.3.4 Altezze

7,50 m.

18.3.5 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

18.3.6 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

18.3.7 Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. ~~15/2004~~ 50/2012.

Articolo 19 -Z.T.O. C2 - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del 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 PUA convenzionati.

Unica eccezione, il P. di L. “Abitare Lovari” in frazione di Lovari, la cui organizzazione urbanistica è stata adeguata, in accordo con le ditte proprietarie, coerentemente con il progetto di riqualificazione urbanistica dell’intera area centrale di Lovari. I nuovi parametri edificatori sono riportati nel repertorio urbanistico.

Articolo 20 -Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate soggette a P.U.A..

20.1 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;
- 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.

20.2 Modi di intervento

20.2.1 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.

20.2.2 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;
- è ammesso un numero massimo di 4 alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

20.3 Parametri edificatori

20.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal Repertorio Normativo.

20.3.2 Distanze

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

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

- 20.3.3 Altezze
- 7,50 m;
 - quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.
- 20.3.4 Superficie coperta
- Nessuna limitazione.
- 20.3.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia
- Quelli previsti dal Repertorio Normativo.
- 20.3.6 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° qualità e delle seguenti essenze: *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Ontano bianco* e *Fraxinus major*;
Arbusti autoctoni: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 21 -Z.T.O. “C3” - Aree di riqualificazione e riconversione prevalentemente residenziale

Il P.I. individua gli ambiti di riqualificazione e riconversione a destinazione residenziale.

21.1 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;
- 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;
- 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.

21.2 Modi di intervento

21.2.1 Edilizia esistente

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

- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.

21.2.2 Ristrutturazione urbanistica

Mediante P.U.A. è prevista la ristrutturazione urbanistica dell'ambito anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, con il recupero della volumetria esistente, e comunque nei limiti di un indice territoriale massimo di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al punto 20.1; nei casi non segnalati nelle tavole del P.I., la perimetrazione deve intendersi riferita al fondo di pertinenza in data di adozione del P.I..

Negli ambiti di riqualificazione e riconversione 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 dei contesti territoriali interessati.

21.3 Parametri edificatori

21.3.1 Indice di edificabilità interventi soggetti a P.U.A.

Quello previsto nell'accordo pubblico-privato di attuazione dell'intervento di riqualificazione e riconversione, nei limiti di cui all'art. 21.2.2.

21.3.2 Distanze

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

21.3.3 Altezze

Quelle previste nell'accordo pubblico-privato.

21.3.4 Superficie coperta

Quella prevista nell'accordo pubblico-privato.

21.3.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti nell'accordo pubblico-privato.

21.3.6 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.): non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

TITOLO QUINTO

SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE

Articolo 22 -Classificazione delle zone produttive

- 22.1** Z.T.O. D1 – Aree produttive consolidate
- 22.2** Z.T.O. D2 – Aree produttive commerciali di trasformabilità perequata
- 22.3** Z.T.O. D3 – Aree commerciali, direzionali, artigianali consolidate
- 22.4** Z.T.O. D4 – Aree commerciali, direzionali, artigianali di trasformabilità perequata
- 22.5** Z.T.O. D5 – Aree turistico-ricettive
- 22.6** Z.T.O. D6 – Aree agro-industriali
- 22.7** Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione

Articolo 23 -Z.T.O. D1 – Aree produttive artigianali e industriali consolidate

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

23.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse:

- a) attività artigianali e industriali;
- b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) attrezzature di servizio ai fabbricati produttivi;
- d) uffici, magazzini, depositi;
- e) attività sportive;
- f) impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- g) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m³ 500 per ciascuna attività produttiva che raggiunga una s.l.p. di almeno m² 1.000; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo;
- h) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- i) attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;
- l) commercio al dettaglio per la vendita di prodotti ed attrezzature industriali, articoli e materiali per uffici, materiali elettromeccanici ed elettronici, prodotti per la tipografia e procedimenti tipografici;
- m) pubblici esercizi;
- n) in relazione al D.M. Sanità 05/09/1994 sono consentite le seguenti attività:
 - Parte I all. A:
 - Punto 08 limitatamente a impiego;
 - punto 16 limitatamente a impiego;
 - punto 53 limitatamente a impiego e deposito;

- punto 57 limitatamente a impiego;
 - punto 108 limitatamente a impiego;
- Parte I all. B:
- punto 12;
 - punto 17;
 - punto 44;
 - punto 45;
 - punto 59;
 - punto 78;
 - punto 80 limitatamente alla trasformazione;
 - punto 82;
- Parte I all. C:
- Punto 1;
 - Punto 2;
 - Punto 6;
 - Punto 10;
 - Punto 11;
 - Punto 12 limitatamente a galvanotecnica;
 - Punto 18;
 - Punto 25;
 - Punto 26;
- Parte II all. A:
- Nessun codice ammesso;
- Parte II all. B:
- Tutti i codici ammessi;
- Parte II all. C:
- Punto 1;
 - Punto 2;
 - Punto 3;
 - Punto 5;
 - Punto 9;
 - Punto 10;
 - Punto 11;
 - Punto 12;
 - Punto 14;
 - Punto 16;
 - Punto 17.

23.2 Modi di intervento

23.2.1 Edilizia esistente

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

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

23.2.2 Nuova edificazione/ampliamento

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

23.3 Parametri edificatori

23.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

23.3.2 Distanze

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

23.3.3 Altezza massima

10 m fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici e per documentate esigenze produttive.

23.3.4 Costruzioni accessorie

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

23.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

L'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e manovra degli autoveicoli. Ogni lotto destinato ad attività produttiva deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di autoveicoli in misura non inferiore a m² 1 (uno) per ogni m² 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento e di spazi per verde in misura non inferiore a m² 1 (uno) per ogni m² 10 (dieci) di superficie lorda di pavimento.

23.3.6 Indici ecologici

Indice di permeabilità fondiaria da osservarsi nell'ipotesi di nuova costruzione: non inferiore al 15% della superficie fondiaria.

Articolo 24 -Z.T.O. D2 – Aree produttive–commerciali di trasformabilità perequata

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

24.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i relativi uffici:

- a) artigianali-industriali;
- b) commerciali limitatamente a:
commercio all'ingrosso, depositi commerciali, magazzini, rimesse, esposizioni commerciali, medie strutture di vendita con esclusione delle tabelle merceologiche relative agli alimenti;
- c) aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, di innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- d) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- e) impianti tecnici e tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- f) servizi pubblici o di interesse pubblico;
- g) servizi e uffici degli enti locali e loro consorzi, associazioni, ecc.;
- h) esercizi pubblici e impianti di distribuzione di carburanti, ecc.;

- i) attività ricreative e sportive;
l) in relazione al D.M. Sanità 05/09/1994 sono consentite le seguenti attività:

Parte II all. A:

- Nessun codice ammesso;

Parte II all. B:

- Tutti i codici ammessi;

Parte II all. C:

- Punto 1;
- Punto 2;
- Punto 3;
- Punto 5;
- Punto 6;
- Punto 7;
- Punto 9;
- Punto 10;
- Punto 11;
- Punto 12;
- Punto 14;
- Punto 16;
- Punto 17.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso residenziali salvo alloggi di servizio (custode o titolare dell'azienda) nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume residenziale massimo di m³ 500 per ciascuna unità produttiva/commerciale che raggiunga una s.l.p. di ameno m² 1.000; l'abitazione dovrà costituire un corpo unico con l'edificio produttivo.

24.2 Modi di intervento

24.2.1 Edifici esistenti

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.

24.2.2 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 senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle

sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e non può essere inferiore al 50% del plusvalore complessivo].

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

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

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

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

24.3 Parametri edificatori

24.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

24.3.2 Distanze

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

24.3.3 Altezze

10 m fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici.

24.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, per una superficie coperta massima del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 41 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m² 1,00 ogni m² 5,00 di superficie lorda di pavimento;
- c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., tale incremento dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

24.3.6 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria:
non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale

Articolo 25 - Z.T.O. D3 – Aree commerciali – direzionali – artigianali consolidate

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

25.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse:

- a) negozi;
- b) medie strutture di vendita;
- c) mercati stagionali;
- d) attività produttive non insalubri di prima classe;
- e) studi professionali;
- f) laboratori e magazzini artigianali;
- g) artigianato di servizio;
- h) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- i) impianti tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- l) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m³ 500 per ciascuna unità commerciale-direzionale che raggiunga una s.l.p. di almeno m² 1.000; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio commerciale-direzionale;
- m) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- n) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, delle innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- o) locali per le cure fisiche e laboratori di analisi;
- p) attività di servizio alle imprese (banche, assicurazioni, alberghi, motel, servizi di ristorazione e simili);
- q) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- r) in relazione al D.M. Sanità 05/09/1994 sono consentite le seguenti attività:
 - Parte II all. A:
 - Nessun codice ammesso;
 - Parte II all. B:
 - Tutti i codici ammessi;
 - Parte II all. C:
 - Punto 1;
 - Punto 2;
 - Punto 3;
 - Punto 5;
 - Punto 6;
 - Punto 7;
 - Punto 9;
 - Punto 10;
 - Punto 11;
 - Punto 12;

- Punto 14;
- Punto 16;
- Punto 17.

25.2 Modi di intervento

25.2.1 Edilizia esistente

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

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

25.2.2 Nuova edificazione / ampliamento

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

25.3 Parametri edificatori

25.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

25.3.2 Distanze

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

25.3.3 Altezza massima

10 m.

25.3.4 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

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

Ogni lotto destinato ad attività artigianale deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di veicoli in misura non inferiore a m^2 1,00 ogni m^2 5,00 di superficie lorda di pavimento, mentre per le attività commerciali e simili: $0,8 m^2/m^2$ di superficie lorda di pavimento.

Articolo 26 -Z.T.O. D4 – Aree commerciali, direzionali, artigianali di trasformabilità perequata

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

26.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse:

- a) negozi;
- b) medie strutture di vendita;
- c) mercati stagionali;
- d) laboratori e magazzini artigianali;
- e) artigianato di servizio;
- f) studi professionali;

- g) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- h) impianti tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- i) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m³ 500 per ciascuna unità commerciale-direzionale che raggiunga una s.l.p. di almeno m² 1.000; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio commerciale-direzionale;
- l) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- m) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, delle innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- n) locali per le cure fisiche e laboratori di analisi;
- o) attività di servizio alle imprese (banche, assicurazioni, alberghi, motel, servizi di ristorazione e simili);
- p) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- r) in relazione al D.M. Sanità 05/09/1994 sono consentite le seguenti attività:
 - Parte II all. A:
 - Nessun codice ammesso;
 - Parte II all. B:
 - Tutti i codici ammessi;
 - Parte II all. C:
 - Punto 1;
 - Punto 2;
 - Punto 3;
 - Punto 5;
 - Punto 6;
 - Punto 7;
 - Punto 9;
 - Punto 10;
 - Punto 11;
 - Punto 12;
 - Punto 14;
 - Punto 16;
 - Punto 17.

26.2 Modi di intervento

26.2.1 Edifici esistenti

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.

26.2.1 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 senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

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

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

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

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

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

26.3 Parametri edificatori

26.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

26.3.2 Distanze

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

26.3.3 Altezze

10 m.

26.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, per una superficie coperta massima del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

26.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 41 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m² 1,00 ogni m² 5,00 di superficie lorda di pavimento;
- c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., tale incremento dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

26.3.6 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria:
non inferiore al 20% della superficie fondiaria.
- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale

Articolo 27 – Z.T.O. D5 – Aree turistico-ricettive

Comprendono la parte del territorio destinata ad attività turistico-ricettive ed alberghiere.

27.1 Destinazioni d'uso

- attività ricettive di cui alla L.R. 24/1988 e s.m.i., quali alberghi, motel;
- bar, ristoranti;
- negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- mostre, sale da esposizioni e convegni;
- uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500.

27.2 Modi di intervento

- 27.3.1 Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della legge n° 457/78;
- 27.3.2 Tipo b) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.C., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale dello stesso.

27.3 Parametri edificatori

27.3.1 Indice massimo di copertura

- 25% della superficie fondiaria.

27.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- ½ dell'altezza con un minimo di ml. 7.50.

27.3.3 Distanza minima dalle strade

- non inferiore a ml. 10.00, e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. n° 61/85 e del nuovo codice della strada.

27.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e i corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

27.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

27.3.5a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

27.3.5b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

27.3.6 Altezza massima

- ml. 8.50 con esclusione dei volumi tecnici.

27.3.7 Dotazione di spazi pubblici di uso pubblico a verde e parcheggio

- 100% della superficie utile di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

27.3.8 Tutela dell'ambiente

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

Articolo 28 – Z.T.O. D6 – Aree agro-industriali

Comprendono le parti di territorio destinate ad attività agro-industriali.

28.1 Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività agro-industriali, nonché gli uffici direttivi, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, gli impianti ed edifici per la conservazione, trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

E' ammesso un alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

28.2 Modi di intervento

Con intervento diretto nei limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

28.3 Parametri edificatori

28.3.1 Indice massimo di copertura

- 50% della superficie fondiaria.

28.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

28.3.3 Distanza minima dalle strade

- in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.C., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

28.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e i corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

28.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

28.3.5a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

28.3.5b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

28.3.6 Altezza massima

- ml. 10.00 con esclusione dei volumi tecnici.

28.3.7 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta per una superficie coperta max del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo dalla tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m. 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

28.4 **Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

28.5 **Tutela dell'ambiente**

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

28.6 **Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

28.7 Quinte alberate

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate all'art. 6, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Articolo 29 -Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione

Zone coincidenti con le parti del territorio comunale di urbanizzazione consolidata a destinazione mista.

29.1 Destinazioni d'uso

Coerentemente con il carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto delle aree di riqualificazione e riconversione, il P.I., fatte comunque salve le attività esistenti da confermare, esclude il nuovo insediamento delle seguenti tipologie di attività:

- industrie;
- attività artigianali di superficie utile superiore a m² 251 ed a m³ 1.001 di volume diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica non inquinanti;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- macelli;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche della zona.

La destinazione residenziale è ammessa in misura non superiore al 50% della potenzialità edificatoria prevista nel Repertorio Normativo, al netto di quella delle attività produttive da confermare.

29.2 Modi di intervento

29.2.1 Edilizia esistente

- a) sono ammessi per le attività esistenti confermate gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 nonché gli interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica secondo i parametri di cui al successivo art. 29.3;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con gli obiettivi della riqualificazione, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli ampliamenti finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.

29.2.2 Riqualificazione e riconversione

Mediante P.U.A. perequato da attuarsi mediante un accordo di tipo convenzionale e pertanto consensuale tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, è prevista la ristrutturazione urbanistica anche attraverso la demolizione totale delle preesistenze, con il recupero della volumetria esistente e comunque nei limiti di cui all'art. 29.3.1, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al punto 29.1.

29.3 Parametri edificatori

29.3.1 Edilizia esistente

Per l'edilizia esistente alla data di adozione del P.I.:

è sempre consentito per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m³ 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

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.C..

Per le attività produttive esistenti, da confermare, sono fatti salvi i parametri edificatori del P.R.G. previgente:

superficie minima del lotto:	m ² 1.000
rapporto di copertura massimo:	60%
numero massimo dei piani:	n° 3
altezza massima del fabbricato:	m 10,00 (sono ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici)
distanza minima dal ciglio stradale:	allineamento, minimo m 10,00
distanza minima dai confini:	m 5,00 o in aderenza
distacco tra fabbricati:	semisomma altezze, minimo m 10,00 o in aderenza

29.3.2 Interventi di riqualificazione e riconversione

29.3.2.1 Indice di edificabilità interventi soggetti a P.U.A.

Quelle previste negli accordi pubblico-privati di attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione e comunque nei limiti espressi nel Repertorio Normativo.

29.3.2.2 Distanze

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

29.3.2.3 Altezze

Quelle previste nell'accordo pubblico-privato.

29.3.2.4 Superficie coperta

Quella prevista nell'accordo pubblico-privato.

29.3.2.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti nell'accordo pubblico-privato.

29.3.2.6 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.): non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

Articolo 30 -Attività produttive/commerciali in zona impropria

Il P.I. individua sul territorio comunale le attività produttive-commerciali esistenti in zona impropria da confermare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

30.1 Attività produttive/commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.C. previgente, riconfermate/modificate dal P.I.

30.1.1 Modi di intervento

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01;
- b) con intervento diretto convenzionato, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche del P.R.C. previgente, confermate dal P.I.

30.1.2 Parametri edificatori

Come da schede tecniche.

E' esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T..

30.2 Attività esistenti da bloccare o da trasferire

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

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

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

- la lettera b) comma 1 del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da trasferire;
- la lettera d) comma 1 del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da bloccare.

E' esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle attività e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T..

30.3 Tutela dell'ambiente

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

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

30.4 Norme particolari

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

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

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

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

Articolo 31 -Sportello unico attività produttive

Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico in variante al P.I. medesimo limitatamente all'ampliamento delle attività economiche esistenti in zone proprie che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zona vincolata ed in zone agricole di buona integrità.

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

Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 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, rispetto a quelle regolamentate 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, visuali panoramiche, ecc.;

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.

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

TITOLO SESTO

SISTEMA RURALE

Articolo 32 -Classificazione delle zone agricole

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

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

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

La zona agricola del Comune di S. Martino di Lupari è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) zone agricole;
- b) zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.

Articolo 33 -Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole

33.1 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 m³ 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.
L'ampliamento fino ad 800 m³ va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.
Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m³ 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 m³;
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m³ 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

33.2 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 m³ per ogni azienda agricola, ampliabili di m³ 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 m³;

- 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 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m² 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 deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3 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 a m² 12,00 e di altezza non superiore a ml. 2,40, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.;
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;
- d) nelle sottozone agricole, nelle aree ove insistono edifici abitativi e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 metri dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra. Tali attrezzature, da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante o abbonato; esse devono essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante e schermate da barriere vegetali, inoltre, per le piscine non sono ammessi i rivestimenti e coloriture in colore contrastante con l'ambiente in cui si inseriscono;
- e) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- f) 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 dai competenti organi istituzionali; inoltre, sempre per gli interventi di cui al punto a), soprattutto nel caso specifico di costruzione di serre fisse, in relazione all'estensione delle nuove superfici impermeabili, dovranno essere concordate con il Consorzio di Bonifica competente le misure da adottare per garantire l'invarianza e la sicurezza idraulica.

33.3 Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici.

In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione e accorpamento del volume costruito, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione, l'eliminazione e l'accorpamento di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo dei fabbricati inadeguati sotto il profilo statico e igienico;
- rilocalizzazione di fabbricati esistenti in luoghi non sicuri e non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Articolo 34 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

34.1 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.

34.2 La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T., legittimi e/o legittimati, ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

34.3 Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 500 m³ per la realizzazione di non più di due alloggi a scopo esclusivamente familiare 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.

34.4 Il cambio di destinazione d'uso degli annessi non più funzionali è alternativo alla possibilità di ampliamento fino a m³ 800 dell'edificio residenziale eventualmente presente nel fondo rustico.

Articolo 35 - Vincoli

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

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

- 35.3** L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 34.1 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..
- 35.4** Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).
- 35.5** All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 34, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 35.6** La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
- 35.7** Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Articolo 36 - Caratteri degli interventi

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

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

36.1 Fabbricati ad uso residenziale

Per i nuovi fabbricati residenziali sono elementi di riferimento progettuale:

- a) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- b) pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- c) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale 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;
- d) manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici, dovrà far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- e) camini: realizzati in forma tradizionale;
- f) cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura qualora l'orditura principale venga realizzata in legno e le travature dovranno, in tal caso, essere lasciate a vista; in caso contrario dovranno essere previste come prolungamento del solaio dell'ultimo piano; la sporgenza massima potrà essere di 60 cm (escluse le

grondaie). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di cm. 40;

- g) grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata; i pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente in prossimità degli angoli dei fabbricati;
- h) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
- i) scale esterne: non sono consentite;
- l) poggiali: sono consentiti i poggiali purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggiali, terrazze, pensiline, tettoie ed altri elementi a sbalzo;
- m) forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
- n) serramenti: dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti in adeguamento a quelli presenti negli edifici esistenti;
serramenti in materiale diverso potranno essere concessi:
 - per motivate ragioni tecnico-architettoniche e/o per forometrie di dimensioni eccezionali;
 - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
- o) materiali di finitura esterni: vanno selezionati materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche;
- p) recinzioni: sono ammesse esclusivamente modeste recinzioni degli aggregati abitativi dei fondi rustici, senza opere murarie, con rete metallica sorretta da paletti di ferro o di legno, senza muretti di sostegno, oppure con siepi, per un'altezza massima non superiore a m 1,50;
- q) aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- r) con visuali: devono essere salvaguardati i con visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

36.2 Strutture agricolo-produttive e strutture agricolo-produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi)

Ai sensi della L.R. 11/04 art. 50, comma 1, lettera d) punto n. 3 sono strutture agricolo - produttive destinate ad allevamento gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo o

quelli che non superano la classe dimensionale 1 come definito dalle DGR 3178/2004 e DGR 329/2010 e successive s.m.i.

Si classificano gli allevamenti di cui al precedente paragrafo in riferimento ai parametri della DGR 3178/2004 e DGR 329 del 16/02/2010 e successive s.m.i. nelle seguenti tipologie:

- a) piccoli allevamenti di tipo familiare, sono gli insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 100 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di una tonnellata di peso vivo per le specie equini, bovini, suini, ovi-caprini, con un massimo di una tonnellata di peso vivo complessivo;
- b) strutture agricolo - produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi) sono gli allevamenti con capacità produttiva (peso vivo medio allevato) superiore alla tipologia A) e non ricadenti in quanto previsto dalle DGR 3178/2004 e DGR 329/2010 e successive s.m.i.

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

La progettazione di nuove strutture agricolo-produttive ed allevamenti non intensivi dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, attraverso l'ausilio dello "schema di visualizzazione" di cui al punto successivo, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente.

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

Sono elementi di riferimento per la progettazione:

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

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

36.3 Schema di visualizzazione

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

Esso si compone di (documentazione minima):

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

Articolo 37 - Parametri edificatori

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

37.1a Distanza minima dalle strade

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravanzi rispetto al fronte stradale.

37.1b Distanza minima dai confini di proprietà

m 5,00

37.1c Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: m 10,00
- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza
- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

37.1d Distanza minima dai limiti di zona

m 5,00

37.2 Distanze allevamenti a carattere non intensivo

37.2a Distanza minima dalle strade

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

37.2b Distanza minima dai confini di proprietà

m 15,00

37.2c Distanza minima dai fabbricati residenziali

m 20,00 se tra proprietà diverse

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

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

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

37.2d Distanza minima dai limiti di zona

m 50,00

37.2e Concimaie e vasche di stoccaggio

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

37.3 Limiti di altezza e piani

37.3.1 residenze e annessi rustici non dedicati a ricovero animali: H max m 6,50
n° piani: n° 2

37.3.2 allevamenti: H max m 6,00
n° piani: n° 1

Articolo 38 - Sottozona agricola

Comprende le parti del territorio che per l'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 (art. 33 e seguenti).

Articolo 39 -Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-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.

Oltre al rispetto delle norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole (art. 33 e seguenti), 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.

Articolo 40 – Riqualificazione urbanistica e ambientale

In tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole del P.I., allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale è prevista la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici, da attuarsi mediante l'istituto del "credito edilizio" di cui all'art. 63, convertendo la volumetria esistente, relativa ad attività produttive-commerciali in zona impropria, opere incongrue ed elementi di degrado da demolire, in capacità volumetria – credito edilizio – da utilizzare, mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, in altra sede appropriata, ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene da demolire o anche di terzi cessionari, con conseguente trasformazione dell'area di sedime e pertinenziale dell'opera incongrua in S.A.U..

Per gli immobili a destinazione non compatibile con gli obiettivi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli ampliamenti finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.

TITOLO SETTIMO

SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 41 -Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale

41.1 Generalità

41.1.1 Le zone F, così come indicate nella tavola n° 4 del P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

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

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m³ di volume edificabile lordo corrispondente a m³ 120 di volume edificabile netto;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.
- Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui all'art. 41.1.3, la modifica tra le diverse tipologie di standard non costituisce variante al P.I.

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

- a) relativamente alla residenza, m² 30 per abitante teorico così ripartiti:
 - parcheggi pubblici: 5 m²/ab;
 - verde pubblico: 5 m²/ab;
 - parco urbano/attrezzature sportive: 10 m²/ab;
 - attrezzature scolastiche: 5 m²/ab;
 - attrezzature di interesse comune: 5 m²/ab;di cui standard primari:
 - a) in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato esterne al centro storico:
 - parcheggi pubblici: 5 m²/ab;
 - verde pubblico: 5 m²/ab;
 - b) all'interno del centro storico del capoluogo e delle località di Lovari, Monasterio e Campretto:
 - parcheggi pubblici: 15 m²/ab, eventualmente monetizzabili;
- b) relativamente all'industria e all'artigianato, tenuto conto delle carenze di standard nelle zone produttive esistenti: m² 20 ogni 100 m² di superficie territoriale delle singole zone, compresa la viabilità, di cui almeno il 10% a parcheggio; nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione;
- c) relativamente al commerciale e direzionale: m² 100 ogni m² 100 di superficie lorda di pavimento, fatte salve le maggiori dotazioni previste dalla L.R. 15/04 e s.m.i.;
- d) relativamente al turismo, m² 15 ogni m³ 100, oppure m² 10 ogni m² 100, nel caso di insediamento all'aperto.

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

- 41.1.4 Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 41.1.5 Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.
- 41.1.6 Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile.
- 41.1.7 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione.

41.2 F1 - Aree per l'istruzione

- Destinazioni d'uso:
 - a) asili nido;
 - b) scuole materne;
 - c) scuole elementari e medie dell'obbligo;
 - d) attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici;
 - e) abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m³ 500.
- Parametri edificatori:
 - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
 - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
 - H max: m 10,00
 - distanza confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00.
- Le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport.

41.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- Destinazioni d'uso:
 - a) attrezzature religiose e di culto;
 - b) culturali;
 - c) sociali;
 - d) sanitarie;
 - e) amministrative;
 - f) attrezzature di interscambio;
 - g) socio-assistenziali;
 - h) protezione civile;
 - i) abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di m³ 500.
- Parametri edificatori:
 - indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - altezza massima: m 10,00
 - distanza minima dalle strade: m 10,00

- distanza minima dai confini: m 5,00

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

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

41.5 F4 - aree per parcheggi

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

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

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

41.6 Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva

Sono aree destinate agli impianti per la pesca sportiva e relative attrezzature di servizio.

Gli impianti e le attrezzature possono essere pubblici e privati di interesse collettivo, da convenzionare con il Comune.

In tali aree sono ammessi impianti stagionali per la pesca sportiva.

L'attuazione dell'area è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, pertanto l'area è anche da intendersi degradata ai sensi della L. 457/78.

Sono comunque consentiti gli interventi volti alla salvaguardia e al recupero anche funzionale dell'ambiente fisico quali interventi per la protezione delle sponde, la sistemazione del verde, gli attracchi, ecc..

41.7 Modi di intervento

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

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

TITOLO OTTAVO

VINCOLI TECNOLOGICI

Articolo 42 -Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)

42.1 Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i..

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

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

42.2 Fasce di rispetto cimiteriale

All'interno delle zone di rispetto sono consentiti, per gli edifici residenziali esistenti, o P.U.A. approvati ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 1265/34:

- a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) l'ampliamento nella percentuale del 10% e comunque nel limite complessivo di m³ 800, compreso il volume esistente e i cambi di destinazione d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza aumento del numero delle unità abitative.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Articolo 43 -Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

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

43.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti

- a) Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzati nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.) della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 31/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i.;
- b) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04;
- c) le infrastrutture devono essere realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali / tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune;

- d) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- e) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- f) deve essere collocato, alla base del palo / traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza di sistemi radianti mascherati;
- g) il soggetto attuatore deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale, la disponibilità di aree pubbliche per l'insediamento di nuovi impianti; nel caso in cui il soggetto attuatore dichiari la non idoneità del sito comunale dovrà dimostrare con valutazioni tecniche oggettive quanto asserito.

Articolo 44 - Elettrodotti - fasce di rispetto

I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono:

elettrodotto: Tombolo - Camposampiero con tensione di esercizio di 132 kV

elettrodotto: Sandrigo - Cordignano con tensione di esercizio di 380 kV

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate ai sensi delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nel contesto della sopracitata normativa sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno delle aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo con medesima destinazione urbanistica.

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 quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Articolo 45 - Metanodotto - fasce di rispetto

Il metanodotto presente nel territorio comunale è indicato con la fascia di rispetto da ritenersi indicativa; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'Ente Gestore (S.N.A.M.) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Articolo 46 - Linea ferroviaria – fasce di rispetto

Trattasi di aree destinate alle attrezzature attinenti ai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto.

Tali aree sono disciplinate dal D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753 e s.m.i.; in particolare lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le attrezzature ferroviarie, ad una distanza superiore a m 30 dal limite della più vicina rotaia.

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

Articolo 47 -Allevamenti intensivi

Il P.A.T. individua i potenziali allevamenti zootecnici intensivi esistenti nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, come definiti dalla normativa vigente.

Il P.I., per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione della tipologia di allevamento secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del P.A.T..

Il P.I. provvede inoltre ad individuare:

- gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico – sanitaria;
- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico – sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

Il P.I. individua gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

Per gli allevamenti esistenti, il P.I. predispone norme che incentivino l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia. Inoltre, prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del PRG vigente per le parti non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – o con le norme igienico – sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti dall'art. 121 del D. Lgs. 152/2006.

A questo proposito valgono le disposizioni:

- della L.R. n. 11/2004 art. 50 comma 1 lettera d) atti di indirizzo della Giunta Regionale con D.G.R. n. 3178/2004 e D.G.R. n. 329/2010 e successive s.m.i.;
- del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R.V. n° 107 del 5 novembre 2009;
- della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n° 152”.

Il P.I. potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti rispetto a quella indicata nelle “prescrizioni e vincoli” del presente articolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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 medio 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 va descritto 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.

Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella Tav. 1 sono da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo non cogente ma ricognitivo.

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento, potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del P.A.T. – P.I. e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PAT, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica al PAT medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PAT siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

Eventuali allevamenti non intensivi presenti in zona non agricola, che possano presentare conflittualità con la zona dove sono inseriti, vengono individuati e normati in sede di P.I..

Articolo 48 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile e idroproduttivo – fasce di rispetto

Il P.I. individua due pozzi di prelievo all'estremo limite nord-ovest del Comune e le relative fasce di rispetto ai sensi del D. Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 "Testo Unico Ambientale", art. 94 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, il P.A.T. stabilisce aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10.00;
- l'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa;
- le zone di rispetto sono previste per tutelare le risorse idriche con un'estensione di raggio di 200 ml. rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto è fatto divieto delle seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stalle di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Le attività esistenti alla data di adozione del Piano degli interventi saranno sottoposte a quanto previsto dal D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, art. 94, comma 5.

Articolo 48bis - Sottoservizi

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

TITOLO NONO

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

Articolo 49 -Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)

- 49.1** Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, protezione, ampliamento e creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.
Nelle tavole del P.I. sono individuate le principali infrastrutture esistenti e previste, destinate alla viabilità, secondo la seguente classificazione:
a) viabilità statale;
b) viabilità provinciale;
c) viabilità comunale.
In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.
- 49.2** Fasce di rispetto stradale
Ai sensi del D. Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada” e D.P.R. n° 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione” e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
Nelle fasce di rispetto potranno essere effettuati interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, fatto salvo quanto previsto dall’art. 37, sempre che non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente sul fronte stradale e, in ogni caso, senza aumento del numero delle unità abitative.
In tali aree potranno inoltre essere realizzati, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.
Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo e hanno la stessa destinazione urbanistica e capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.
- 49.3** Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. indica:
a) il tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
b) l’indicazione strategica dei tracciati individuati dal P.A.T. ma non rientranti nel dimensionamento del presente P.I..
- 49.4** Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia della profondità di m 10,00, su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I..
- 49.5** La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, riportata nelle tavole del P.I. negli ambiti soggetti a P.U.A., è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.I..

Articolo 50 - Percorsi ciclo-pedonali

- 50.1** Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:
- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
 - valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale e in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità e i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.
- 50.2** Le piste ciclabili possono essere realizzate su:
- sede propria ad unico doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
 - corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata, di norma, in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitazioni di corsia;
 - corsia riservata ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
- 50.3** Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo o di P.U.A.
- 50.4** **Biciservice**
- Si definisce “Biciservice” la struttura collocata lungo i percorsi ciclo-pedonali di interesse ambientale, finalizzata a fornire agli utenti degli stessi percorsi un posto di ristoro, informazioni sulla rete ciclabile, approvvigionamento, noleggio bici, servizio di riparazione e assistenza.
- 50.5** **Localizzazione del Biciservice**
- Il Biciservice è realizzato in prossimità dei percorsi ciclopedonali di interesse ambientale, ad una distanza massima da detti percorsi non superiore a m 30,00.
- Al fine della realizzazione del Biciservice, va preventivamente verificata la possibilità di utilizzare manufatti edilizi esistenti rispondenti alle caratteristiche di cui al successivo punto 50.6.
- L'eventuale realizzazione di nuovi manufatti destinati a Biciservice deve assicurare la compatibilità ambientale e paesaggistica con il contesto di riferimento, nonché la presenza di idonea viabilità di servizio.
- I nuovi manufatti edilizi destinati a Biciservice dovranno, in ogni caso, essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto idraulica di m 10,00.
- 50.6** **Caratteristiche del Biciservice**
- Il Biciservice deve essere realizzato in legno, privo di fondazioni stabili, su un unico piano, avente superficie lorda non superiore a m² 30,00.

Nel rispetto della superficie lorda massima, il manufatto edilizio destinato a Biciservice, deve contenere almeno:

- a) un locale per la somministrazione di bevande e alimenti;
- b) un apposito spazio informativo riguardante il percorso ciclabile e il territorio di riferimento;
- c) un locale indipendente della superficie minima di m² 5,00, dotato di piccole attrezzature idonee alla manutenzione delle biciclette;
- d) doppi servizi igienici, di cui uno fruibile anche dai portatori di handicap;
- e) un'area esterna attrezzata, di almeno m² 30,00, dotata di: panchine, tavoli, portabici per almeno 10 biciclette e una fontanella per l'acqua potabile, liberamente accessibile;
- f) un collegamento diretto alla pista ciclo-pedonale, riservata a ciclisti e pedoni, viabilità di servizio indipendente dalla pista ciclabile e uno spazio di sosta destinato al carico e scarico delle merci;
- g) oltre alla somministrazione di bevande e alimenti, nel Biciservice possono essere venduti, nel rispetto della normativa di settore, materiali di consumo strettamente correlati al comparto ciclistico.

TITOLO DECIMO

SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 51 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. e la normativa di cui all'art. 15 delle N.T. del medesimo relativamente alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione).

51.1 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 dai D.M. 25.09.2005 – 11.03.1998 e dalle D.G.R.V. n° 1322/06 e n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto prescritto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica.

51.2 Aree idonee a condizione

L'edificazione è possibile a condizione che sia eseguita, per qualsiasi tipologia di intervento, una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.

Nell'ipotesi di volumetria al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza delle aree a deflusso difficoltoso, in cui è necessario uno specifico studio per garantire la fruibilità delle opere in progetto.

51.3 Aree non idonee

In queste aree l'edificabilità non è consentita.

Nelle aree non idonee è comunque possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico.

Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

Articolo 52 - Misure di salvaguardia idraulica

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nei pareri del Genio Civile e degli Consorzi di Bonifica sulla valutazione di compatibilità idraulica 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; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile
- b) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
 - m³ 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;

- m³ 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
- m³ 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.

Preferibilmente il volume di invaso va ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. La vasca di accumulo e/o l'invaso potranno essere previste anche all'esterno del P.U.A., in aree agricole immediatamente contermini.

- c) deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture, creando adeguati attraversamenti e/o nuove affossature; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- d) la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
 - descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica favorendo volumi di invaso superficiali, piuttosto dei volumi di invaso profondo;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904 e dal R.D. n° 523/1904;
 - eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 2948/09;
- e) è vietata la realizzazione di nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; salvo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione; l'eventuale soppressione di affossature private in zona agricola dovrà essere compensata 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 Urbanistici Attuativi 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 intervento di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali S.I.C. e Z.P.S.;
- h) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili; gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento.
- i) 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) dovrà essere acquisita la specifica autorizzazione idraulica del competente Consorzio di Bonifica per lo scarico delle acque meteoriche di ogni singolo intervento edificatorio, in sede di richiesta del permesso di costruire;
- m) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m² di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica competente. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire reflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso" il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale.

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

Articolo 53 - Idrografia e relative fasce di rispetto

53.1 Servitù idraulica

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

53.1.2 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).

53.1.3 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 esterno 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 53.1.1, 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.

53.1.4 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.

53.1.5 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 54 -Corsi d'acqua – Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142, lett. c)

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

- Roggia Cappella e Roggia Priula;
- Roggia Moranda;
- Fiumicello il Vandura;
- Fiumicello Muson Vecchio.

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 permessi di costruire e l'assenso alle D.I.A. 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 55 -Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142 lett. m)

Le tavole del P.I. individuano il seguente bene paesaggistico di notevole interesse pubblico: “Le Motte” di Campagnalta.

Il rilascio dei permessi di costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) su tali aree sono subordinati, ai sensi degli artt. 131 e seguenti del D. Lgs. n° 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/2004 è sottoposto a vincolo archeologico il Sito delle “Motte di Campagnalta”.

Il rilascio dei permessi di costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sui beni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di

consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Il rilascio dei permessi di costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) su immobili compresi tra il limite sud del vincolo e la strada statale n° 53, sono subordinati alla preventiva verifica di presenza di eventuali reperti storici, con esclusione degli interventi di manutenzione di cui alle lettere a, b, c, d, del comma 1 dell'art. 3 della L. 380/01 che non alterino lo stato dei luoghi.

Articolo 56 -Sito di interesse comunitario (S.I.C.)

I piani, progetti ed interventi ricadenti all'interno del S.I.C. "Il Muson Vecchio", ovvero riguardanti immobili ubicati all'esterno di tale sito, quando possano derivarne conseguenze negative per i siti medesimi, sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza, così come disposto dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n° 3173.

Inoltre:

- i Piani d'Intervento e/o la Progettazione Definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, dovranno contenere la relazione di incidenza ambientale;
- dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene la raccolta e lo smaltimento delle acque, come regolato dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- la progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
- dovranno essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese e secolari, lungo i fossi e i corsi d'acqua."

Articolo 57 -Vincoli geologici

57.1 Vincolo sismico

L'intero territorio ricade in area classificata "Zona 4" ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67 del 3 dicembre 2003 e della D.G.R. n° 71 del 2008.

La normativa di riferimento è la seguente:

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

57.2 Aree di Risorgiva

Nel territorio comunale vi sono delle zone di risorgiva e pertanto elementi di interesse geologico da preservare.

Il P.I. individua con apposita grafia le risorgive come aree non idonee alla edificabilità e gli ambiti di tutela da sottoporre a salvaguardia.

Nella carta idrogeologica sono evidenziati i perimetri di risorgiva lungo le valli del Vandura con evidenziati i fontanili principali; si citano le due risorgive sul Vandurella in località

Maglio presso case Pinton oppure più a nord la zona del Palù o presso il Molino Pigato a est del fiume Vandura.

La salvaguardia futura delle risorgive richiede interventi strutturali sul bacino a monte con blocco delle escavazioni in falda, alimentazione artificiale della falda e nuovi bacini di accumulo idrico, riduzione dei prelievi dai pozzi nella zona di ricarica.

La salvaguardia locale delle aree residue di risorgiva richiede la realizzazione di interventi di manutenzione eco-compatibili (manuali) sui fontanili con piantumazioni autoctone, creazioni di percorsi vita e camminamenti ecologici.

Sono vietati all'interno dei perimetri di risorgiva, escavazioni e riporti artificiali di terreno.

57.3 Ex cava di ghiaia denominata “Campagnalta”

In conformità alla sentenza del Consiglio di Stato, sezione sesta, n° 07623/2008, il P.I. prevede l'esecuzione da parte della ditta S.r.l. Ca' Vico, degli interventi di ricomposizione ambientale e messa in sicurezza del complesso estrattivo in conformità al progetto approvato con deliberazione della Giunta Regionale 22 novembre 1994 n° 5609, nonché alle ulteriori direttive contenute nella determinazione stessa.

57.4 Ex cava “Rialta”

Per l'ex cava “Rialta” è fatto obbligo del ripristino ambientale dei luoghi secondo le prescrizioni richiamate dalla Delibera di Giunta Regionale Veneta n° 2236 del 07.07.2001 e dal Decreto Regionale del 18.09.2003 n° 227 in osservanza alla L.R. 44/1982.

Articolo 58 - Coni visuali significativi

Zone di particolare pregio ambientale assoggettate alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, 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 questa zona è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti della edificabilità delle aree adiacenti con gli stessi indici della stessa.

Articolo 59 - Tutela del sistema ambientale e paesaggistico

59.1 Grandi alberi

Il P.I. conferma la tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, dei parchi e giardini storici di pregio.

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

59.2 Siepi e filari da tutelare

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

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

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

59.3 Aree boschive

Si identificano come tali le aree censite nella Carta Forestale Regionale.

Il Comune, in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuove azioni in materia di gestione del patrimonio boschivo, secondo quanto dettato dalle normative vigenti.

59.4 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.

59.5 Aree rilevanti per la rete ecologica comunale

59.5.1 La rete ecologica del P.I. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. e del P.A.T. individuando inoltre gli ambiti di formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

59.5.2 Interventi:

- sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna.
In particolare, lo sviluppo della rete ecologica può essere incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" attraverso sinergie con l'Amministrazione Provinciale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute, attraverso progetti integrati d'Area P.I.A. o progetti singoli;
- tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale (reticolo dei corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.);
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

59.5.3 Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti.

59.6 Varchi urbani – Connessioni preferenziali

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

- 59.6.2 Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.).
- 59.6.3 Le tavole del P.I. precisano i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

Articolo 60 -Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale-testimoniale e delle Ville Venete

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.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

All'interno dei contesti sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01 con le limitazioni di cui all'art. 8.2 limitatamente agli edifici con grado di intervento n° 1-2-3; non possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti non previsti nel presente P.I..

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. 63 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 61 -Sostenibilità energetica degli edifici

La parte quarta del Prontuario per la qualità architettonica, dedicata alla "sostenibilità ambientale degli edifici", parte integrante del P.I. e delle presenti N.T.O., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, prevedendo bonus volumetrici variabili dal 10% al 20% della potenzialità edificatoria prevista dalle presenti N.T.O., oppure, esclusivamente per gli interventi

soggetti a perequazione, in alternativa al bonus volumetrico, può essere richiesta la riduzione, nella medesima percentuale, della quota di plusvalore da corrispondere al Comune.

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

Per le finalità di cui al presente articolo, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. n° 380/01, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive ed il corretto orientamento dell'edificio, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il un volume non superiore a quello esistente e all'interno della sagoma del fabbricato preesistente, intendendosi rispettata tale condizione con l'occupazione, nella ricostruzione, di almeno il 50% dell'area di sedime dell'edificio da demolire.

TITOLO UNDICESIMO

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

Articolo 62 -Perequazione urbanistica

62.1 Definizione

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

62.2 Criteri e modalità di applicazione

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.C., 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, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 41, 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 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 non può essere, di norma, inferiore al 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.

L'Amministrazione Comunale sulla scorta delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico ha accolto le seguenti proposte di accordo pubblico-privato, le cui schede allegate costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.O.:

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

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

Articolo 63 - Credito edilizio e registro

63.1 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. 64.

63.2 Criteri e modalità di applicazione

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

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

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

La misura dei crediti edilizi espressa in m³ o in m², corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m² - €/m² edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, incrementati di una percentuale non superiore al 40% da definire nell'ambito di strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

63.3 Attuazione

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui all'art. 64, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

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

e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

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

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

Articolo 64 - Compensazione urbanistica

64.1 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.

64.2 Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando 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.

Articolo 65 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

65.1 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.

65.2 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.

In calce alle presenti norme si riporta l'elenco degli accordi già approvati.

TITOLO DODICESIMO

MONITORAGGIO

Articolo 66 - 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 (PM ₁₀)	ARPAV
	Ozono (O ₃)	ARPAV
	Anidride carbonica (CO ₂)	ARPAV
Clima	Temperatura massima e minima annua	ARPAV
	Precipitazione totale annua	ARPAV
Acqua	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	ARPAV/Provincia
Suolo e sottosuolo	Livello della falda freatica	ARPAV
	Numero di pozzi non autorizzati	Comune
	Qualità delle acque sotterranee/superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (ETRA)
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune/ULSS
	Carico di azoto totale annuo	Comune/ULSS
	Cave: percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune
Biodiversità	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
Uso agricolo	Superficie Agricola Utilizzata	Comune/ISTAT
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

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
	Indice di composizione	Comune
Beni materiali	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune/Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA)- Bacino Padova 1- ARPAV
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA)- Bacino Padova 1- ARPAV
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (ETRA)
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (ETRA)
	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 PAT	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)”.

L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

TITOLO TREDICESIMO

DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 67 -Deroghe

- 67.1** Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 67.2** Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.
- 67.3** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Articolo 68 -Disposizioni transitorie

- 68.1** Dalla data di adozione delle varianti al P.I. e fino alla loro entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
- 68.2** Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.
- 68.3** Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

Articolo 69 -Entrata in vigore delle varianti al P.I.

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione.

L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Articolo 70 -Repertorio normativo

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
A2	1	5.318	DIRETTO								
A2	2	4.352	DIRETTO								
A2	3	1.787	DIRETTO								
A2	4	493	DIRETTO								
A2	5	1.400	DIRETTO								
A2	6	1.334	DIRETTO								
A2	7	2.445	DIRETTO								
A2	8	1.685	DIRETTO								
A2	9	2.842	DIRETTO								
A2	10	975	DIRETTO								
A2	11	2.367	DIRETTO								
A2	12	2.968	DIRETTO								
A2	13	2.117	DIRETTO								
A2	14	945	DIRETTO								
B	1	19.880	P.U.A. VIGENTE		4.500	10				640	
B	2	2.515	DIRETTO		800	10					
B	3	2.384	P.U.A. VIGENTE DIRETTO		1.600	10					
B	4	4.535	DIRETTO		0	10					
B	5	2.180	DIRETTO		0	10					
B	6	1.873	DIRETTO			10					
B	7	5.830	DIRETTO			10					
B	8	3.718	DIRETTO		0	10					
B	9	1.490	DIRETTO		0	10					
B	10	19.060	DIRETTO		500	10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	11	3.900	DIRETTO		500	10				1.183	accordo pubblico privato prot. 5650 del 27.04.2015
B	12	27.650	DIRETTO		1.800	10					per il lotto D perequato: accordo pubblico-privato prot. 18221 del 10.12.2011
B	13	8.035	DIRETTO			10					
B	14	2.160	DIRETTO			10					
B	15	8.920	DIRETTO		0	10					
B	16	3.630	DIRETTO		1.600	10					
B	17	17.375	DIRETTO		0	10					
B	18	1.055	DIRETTO		716	10					
B	19	7.060	DIRETTO		4.056	10					
B	20	3.085	DIRETTO		0	10					
B	21	15.065	DIRETTO		1.600	10				210	
B	22	27.745	DIRETTO		4.832	10					
B	23	14.450	DIRETTO		0	10					
B	24	46.219	DIRETTO		3.200	10				177	
B	25	2.335	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	26	21.886	DIRETTO		800	10					
B	27	23.555	DIRETTO		1.600	10					
B	28	19.525	DIRETTO		2.400	10					
B	29	19.790	DIRETTO		800	10					
B	30	10.070	DIRETTO		800	10					
B	31	20.345	DIRETTO		1.200	10				262	
B	32	24.970	DIRETTO		2.400	10				720	
B	33	20.205	DIRETTO		2.900 2.952	10				1.300	accordo pubblico-privato prot. 22147 del 5.12.2019; il lotto C è da 452 mc
B	34	22.020	DIRETTO		1.600	10					
B	35	4.690	DIRETTO			10					
B	36	14.718	DIRETTO		3.200	10					
B	37	9.435	DIRETTO		800	10					
B	38	14.940	DIRETTO			10					
B	39	2.368	P.U.A. VIGENTE			10				328	
C1	1	12.815	DIRETTO			7,5					
C1	2	3.770	DIRETTO			7,5					
C1	3	1.535	DIRETTO			7,5					
C1	4	5.661	DIRETTO			7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
C1	5	33.130	DIRETTO		500	7,5					accordo pubblico-privato prot. 18395 del 14.12.2011 e prot. 5331 del 18.04.2015; accordo pubblico-privato prot. 22217 del 6.12.2019
C1	6	7.510	DIRETTO		800	7,5				86	
C1	7	24.287	DIRETTO e PUA VIGENTE		1.800	7,5					PdL "Nicolina"
C1	8	26.388	DIRETTO		800	7,5				445	
C1	9	12.835	DIRETTO		800	7,5					
C1	10	6.935	DIRETTO			7,5					
C1	11	22.387	DIRETTO			7,5					
C1	12	15.435	DIRETTO		800	7,5					
C1	13	5.925	DIRETTO			7,5					
C1	14	4.552	DIRETTO		800	7,5					
C1	15	3.792	DIRETTO			7,5					
C1	16	3.220	DIRETTO			7,5					
C1	17	9.082	DIRETTO			7,5					
C1	18	10.691	DIRETTO		800	7,5					
C1	19	18.698	DIRETTO			7,5					
C1	20	17.295	DIRETTO		800	7,5				420	

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
C1	21	15.750	DIRETTO		1.300	7,5				430	
C1	22	12.927	DIRETTO		0	7,5					
C1	23	4.970	P.U.A. VIGENTE		433	7,5					
C1	24	10.950	DIRETTO		800	7,5					
D3	1	25.584	DIRETTO PUA			10					<p>accordo pubblico privato prot. 5650 del 27.04.2015 da intendersi modificato nei seguenti termini: l'attuazione delle aree soggette all'accordo è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato che contenga l'obbligo di accesso solo da sud, ossia dalla S.R. 53</p>
D3	2	5.789	DIRETTO			10					
D3	3	28.818	DIRETTO			10					
D3	4	6.890	DIRETTO			10					
D3	5	1.626	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 1 CAMPAGNALTA

RIF. TAV. 2.1 e 2.2

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
D3	6	15.373,5	DIRETTO			10					
D3	7	75.590	DIRETTO			10				1.930	
D3	8	32.762	P.U.A. VIGENTE			10					
D3	9	21.225	DIRETTO			10					
D3	10	25.362	P.U.A. VIGENTE			10					accordo pubblico-privato prot. 22052 del 5.12.2019; accordo pubblico-privato prot. 22054 del 5.12.2019; accordo pubblico-privato prot. 22059 del 5.12.2019
D6	4	25.362	P.U.A. VIGENTE			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 2 ZONA PRODUTTIVA						RIF. TAV. 2.2 e 2.3					
ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
A2	1	2.955	DIRETTO								
A2	2	800	DIRETTO								
C1	1	14.880	DIRETTO			7,5					
C1	2	6.578	DIRETTO			7,5					
C1	3	3.320	DIRETTO			7,5					
D1	1	8.912	DIRETTO			10					
D1	2	4.239	DIRETTO			10					
D1	3	143.095	DIRETTO			10					
D1	4	15.170	DIRETTO			10					
D1	5	5.680	P.U.A. VIGENTE			10					
D1	6	3.000	DIRETTO			10					accordo pubblico-privato prot. 7025 del 7.5.2011
D1	7	6.965	P.U.A. VIGENTE			10					
D1	8	7.010	P.U.A. VIGENTE			10					
D1	9	11.778	DIRETTO			10					
D1	10	107.241	DIRETTO			10					
D2	1	8.350	P.U.A.			10					accordo pubblico-privato prot. 7450 del 14.5.2011

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 2 ZONA PRODUTTIVA						RIF. TAV. 2.2 e 2.3					
ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
D2	2	15.901	P.U.A.			10					accordo pubblico-privato prot. 7482 del 16.5.2011 come integrato da prot. 5855 del 6.4.2017
D3	1	6.374	DIRETTO			10					
D3	2	53.144	DIRETTO			10					
D3	3	18.457	DIRETTO			10				1.915	
D3	4	37.344	DIRETTO			10					
D3	5	13.200	P.U.A.			10					accordo pubblico-privato prot. 2452 del 20.02.2015

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	1	12.281	P.U.A. VIGENTE								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	2	1.645	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	3	5.345	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	4	4.778	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	5	3.071	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	6	1.474	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	7	414	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	8	18.427	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	9	4.305	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	10	31.251	DIRETTO								<p>si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i. L'approvazione della progettazione planivolumetrica dell'U.M.I. "t" è subordinata al preventivo consenso di tutte le ditte proprietarie ricadenti nell'U.M.I., ferma restando la facoltà di prevedere ambiti parziali ai sensi dell'ultimo capoverso dell'art. 13 delle N.T.O.</p>

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	11	4.284	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i., eccetto il dato del volume dell'U.M.I. c' che viene ridotto a 2.000 m ³
A1	12	840	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	13	16.247	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	14	7.520	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
A1	15	2.576	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	16	15.081	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	17	23.815	DIRETTO		700						accordo pubblico-privato prot. 7481 del 16.5.2011; si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	18	10.440	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	19	1.240	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	20	8.825	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	21	4.338	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	22	4.113	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	23	3.580	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	24	17.728	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	25	1.272	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	26	4.420	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	27	2.654	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	28	4.674	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	29	5.365	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	30	6.176	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A2	1	7.609	DIRETTO						555	2.255	
B	1	11.560	DIRETTO		3.600	10					
B	2	19.728	DIRETTO		2.800	10					
B	3	45.880	DIRETTO			10					
B	4	27.065	DIRETTO			10					
B	5	9.933	DIRETTO			10					
B	6	3.882	DIRETTO			10					
B	7	6.253	DIRETTO			10					
B	8	8.550	DIRETTO		400	10					
B	9	8.020	DIRETTO			10					
B	10	7.218	DIRETTO			10					
B	11	6.788	DIRETTO			10					
B	12	7.395	DIRETTO		1.200	10					
B	13	16.630	DIRETTO			10					
B	14	5.980	DIRETTO			10					
B	15	3.820	DIRETTO			10					
B	16	4.215	DIRETTO			10					
B	17	6.480	DIRETTO			10					
B	18	6.560	DIRETTO			10					
B	19	5.737	DIRETTO			10					
B	20	3.885	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	21	4.385	DIRETTO			10					
B	22	3.195	DIRETTO			10					
B	23	6.614	DIRETTO			10					
B	24	3.313	DIRETTO			10					
B	25	8.803	DIRETTO		1.200	10					
B	26	3.740	DIRETTO			10					
B	27	4.553	DIRETTO			10					
B	28	5.875	DIRETTO			10					
B	29	26.753	DIRETTO			10					
B	30	12.450	P.U.A. VIGENTE		4.800	10					
B	31	21.935	DIRETTO		1.600	10					
B	32	16.195	DIRETTO			10					
B	33	17.503	DIRETTO		500	10					
B	34	13.916	DIRETTO		2.960	10					per il lotto D perequato: accordo pubblico-privato prot. 18349 del 13.12.2011
B	35	11.675	DIRETTO		2.400	10					
B	36	6.635	DIRETTO		800	10				761	

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	37	7.235	DIRETTO			10					
B	38	12.766	DIRETTO			10					
B	39	10.810	DIRETTO		800	10				257	accordo pubblico-privato prot. 18090 del 6.12.2011
B	40	3.122	DIRETTO			10					
B	41	9.385	DIRETTO			10					
B	42	10.270	DIRETTO			10					
B	43	31.293	DIRETTO		1.200	10					
B	44	8.360	DIRETTO			10					
B	45	3.613	DIRETTO			10					
B	46	20.248	DIRETTO			10					
B	47	3.514	DIRETTO			10					
B	48	4.124	DIRETTO			10					
B	49	4.870	DIRETTO			10					
B	50	372	DIRETTO			10					
B	51	22.660	DIRETTO		3.000	10				1.260	
B	52	12.270	DIRETTO			10					
B	53	8.925	DIRETTO			10					
B	54	5.726	DIRETTO		1.200	10					
B	55	15.700	DIRETTO		1.700	10					
B	56	18.920	DIRETTO			10					
B	57	5.580	DIRETTO		1.200	10					
B	58	11.348	DIRETTO			10					
B	59	1.955	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	60	10.588	P.U.A. VIGENTE			10					
B	61	1.367	DIRETTO			10					
B	62	44.227	DIRETTO		1.600	10					accordo pubblico privato prot. 6797 del 4.5.2011

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
B	63	32.502	DIRETTO		1.600	10				436	
			DIRETTO		1.000	10					
B	64	27.488	DIRETTO		2.100	10					
B	65	26.171	DIRETTO		2.400	10					
B	66	31.872	P.U.A. VIGENTE DIRETTO		2.900	10					
B	67	44.831	DIRETTO		1.700	10				628	
B	68	12.050	DIRETTO			10					
B	69	2.997	DIRETTO			10					
B	70	7.158 20.790	DIRETTO			10					
B	71	5.868	DIRETTO			10					
B	72	50.920 49.430	DIRETTO		5.200	10				562	
B	73	617	DIRETTO			10					
B	74	13.954	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
B	75	8.000	DIRETTO			10					
B	76	8.645	DIRETTO			10					
B	77	16.890	DIRETTO		800	10				2.142	
B	78	9.793	DIRETTO			10					
B	79	3.875	DIRETTO		800	10					
B	80	4.285	DIRETTO			10					
B	81	1.180	DIRETTO			10					
B	82	30.026	DIRETTO		800	10					
B	83	12.674	DIRETTO		1.000	10					
B	84	3.630	DIRETTO		800	10					
B	85	5.545	DIRETTO			10					
B	86	22.734	DIRETTO			10					
B	87	12.080	DIRETTO		2.400	10					
B	88	35.240	DIRETTO		3.100	10					
B	89	3.025	DIRETTO			10					
B	90	19.250	DIRETTO			10					
B	91	17.474	DIRETTO		800	10					
B	92	27.960	DIRETTO		1.300	10					
B	93	22.527	DIRETTO		1.300	10				466	
B	94	12.328	DIRETTO			10					
B	95	18.150	DIRETTO			10					
B	96	6.288	DIRETTO			10					
B	97	10.304	DIRETTO		1.600	10					
B	98										stralciata in sede di approvazione

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
B	99	7.745	DIRETTO			10					
B	100	4.347	DIRETTO		1.200	10					
B	101	1.711	DIRETTO			10					
B	102	2.137	DIRETTO			10					
C1	1	17.060	DIRETTO		1.300	7,5					per i lotti D perequati: accordo pubblico-privato prot. 7325 del 12.5.2011 e accordo pubblico-privato prot. 18350 del 13.12.2011
C1	2	5.708	DIRETTO			7,5					
C1	3	15.972	DIRETTO			7,5					
C1	4	8.774	DIRETTO			7,5					
C1	5	1.200	DIRETTO		800	7,5				157	
C2	1	31.240	P. di L. Vig.	1,0	31.240	7,5					
C2 PER	1	3.246	PUA	1,0	3.246	7,5					accordo pubblico- privato prot. 7545 del 17.5.2011
C2 PER	2	4.650	PUA vigente	0,5	2.325	7,5					accordo pubblico- privato prot. 7160 del 10.5.2011

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
C2 PER	3	7.900	PUA vigente	0,5	3.950	7,5					accordo pubblico-privato prot. 6780 del 3.5.2011 e prot. 6782 del 3.5.2011
C2 PER	4	3.693	PUA vigente	0,554	2.046	7,5					accordo pubblico-privato prot. 7449 del 14.5.2011
C2 PER	5	2.126	PUA	0,5	1.034	7,5					accordo pubblico-privato prot. 6779 del 3.5.2011
C2 PER	6	2.000	PUA vigente	0,5	1.000	7,5					accordo pubblico-privato prot. 5774 del 14.4.2011
C2 PER	7	8.468	PUA vigente	0,5	4.234	7,5					accordo pubblico-privato prot. 7012 del 6.5.2011

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
C2 PER	8	6.597	PUA vigente	0,6515	4.298	7,5					accordo pubblico-privato prot. 18130 del 7.12.2011 l'utilizzo della volumetria aggiuntiva di 1.000 mc è subordinato all'approvazione della variante al P.U.A. con aggiornamento degli standard urbanistici primari
C2 PER	9	2.802	PUA	0,7	1.961	7,5					accordo pubblico-privato
C2 PER	10	4.000	PUA	0,5	2.000	10					accordo pubblico-privato prot. 17277 del 22.9.2018
C2 PER	11	1.395	PUA	0,717	1.000	7,5			42	42	accordo pubblico-privato prot. 22046 del 5.12.2019
C3	1	15.251	PUA	1,5	23.153					1.885	
C3	2	12.547	PUA	1,5	18.821						
D1	1a	33.490	DIRETTO			10					
D1	1b	19.630	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
D1	2	37.887	DIRETTO			10					
D1	3a	28.441	DIRETTO								
D1	3b	550	DIRETTO			10					accordo pubblico privato prot. 5450 del 21.4.2015 e prot. 17277 del 22.9.2018
D1	4	3.795	DIRETTO			10					
D1	5	13.692	DIRETTO			10					
D1	6	19.039	DIRETTO			10					
D1	7	11.000	PUA			10					accordo pubblico privato prot. 5450 del 21.4.2015 e prot. 17277 del 22.9.2018
D1	8	18.450	PUA			13,5					accordo pubblico privato prot. 5450 del 21.4.2015 e prot. 17277 del 22.9.2018
D3	1	72.530	DIRETTO			10					Sono confermate le attuali attività insalubri di 1° e 2° classe insediate alla data di adozione della Variante Generale al P.I.
D3	2	4.955	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3 SAN MARTINO

RIF. TAV. 2.3 e 2.4, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
D3	3	10.952	DIRETTO			10					
D3	4	23.825	DIRETTO			10					Sono confermate le attuali attività insalubri di 1° e 2° classe insediate alla data di adozione della Variante Generale al P.I.
D3	5	17.911	DIRETTO			10					Sono confermate le attuali attività insalubri di 1° e 2° classe insediate alla data di adozione della Variante Generale al P.I.
D3	6	9.250	DIRETTO			10					
D3	7	40.752 27.120	DIRETTO			10					
D3	8	34.955	DIRETTO			10					
D3	9	14.097 15.587	DIRETTO			10					accordo pubblico privato prot. 22058 del 5.12.2019
D3	10	1.988	DIRETTO			10					
D7	1	30.472	DIRETTO			10			1.865		

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
A1	1	4.452	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	2	12.716	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	3	7.746	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	4	2.630	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	5	12.600	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
A1	6	835	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	7	986	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A2	1	8.076	DIRETTO								
A2	2	2.895	DIRETTO								
A2	3	1.992	DIRETTO								
A2	4	1.936	DIRETTO								
A2	5	1.110	DIRETTO								
A2	6	918	DIRETTO								
A2	7	2.696	DIRETTO								
A2	8	1.020	DIRETTO								
A2	9	2.118	DIRETTO								
A2	10	2.822	DIRETTO								
A2	11	2.276	DIRETTO								
A2	12	4.435	DIRETTO								
A2	13	4.412	DIRETTO								
B	1	1.810	DIRETTO			10					
B	2	4.705	P.U.A. VIGENTE			10					
B	3	9.012	DIRETTO			10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
B	4	12.883	DIRETTO			10					
B	5	4.908	DIRETTO			10					
B	6	460	DIRETTO			10					
B	7	4.420	P.U.A. VIGENTE		800	10					
B	8	33.345	DIRETTO		800	10					
B	9	24.427	DIRETTO		2.400	10				410	
B	10	7.530	DIRETTO		800	10					
B	11	3.830	DIRETTO			10					
B	12	14.565	DIRETTO		800	10					
B	13	6.723	DIRETTO			10					
B	14	1.647	DIRETTO			10					
B	15	2.455	DIRETTO			10					
B	16	8.253	DIRETTO			10					
B	17	27.360	DIRETTO		800	10					
			PUA VIGENTE		1.100	10					intervento soggetto ad accordo pubblico privato
B	18	9.097	DIRETTO		800	10					
B	19	13.157	DIRETTO		1.600	10					
B	20	9.820	DIRETTO		1.600	10					
B	21	1.235	DIRETTO		800	10					
B	22	9.212	DIRETTO		1.600	10					
B	23	17.378	DIRETTO		800	10					
B	24	32.308	DIRETTO		800	10					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
B	25	1.280	DIRETTO		988	10					
B	26	1.770	DIRETTO			10					
B	27	7.627	DIRETTO			10					
B	28	12.488	DIRETTO		800	10					
B	29	9.364	DIRETTO		1.300	10				397	
B	30	1.660	DIRETTO			10					
B	31	12.675	DIRETTO		800	10				258,5	
B	32	6.600	DIRETTO			10					
B	33	10.228	DIRETTO		500	10					
B	34	18.755	DIRETTO			10					
B	35	980	DIRETTO			10					
B	36	2.645	DIRETTO			10					
B	37	5.537	DIRETTO		0	10					
B	38	725	DIRETTO		0	10					
C1	1	36.802	DIRETTO		1.300	7,5					per il lotto D perequato: accordo pubblico-privato prot. 18497 del 15.12.2011
C1	2	3.783	DIRETTO		800	7,5					
C1	3	10.070	DIRETTO		1.600	7,5					
C1	4	21.316	DIRETTO			7,5					
C1	5	2.856	DIRETTO		500	7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
C1	6	14.076	DIRETTO		3.000	7,5					per i lotti D perequati: soggetti ad accordo pubblico-privato
C1	7	1.958	DIRETTO			7,5					
C1	8	11.543	DIRETTO			7,5					
C1	9	17.620	DIRETTO			7,5					
C1	10	4.455	DIRETTO			7,5					
C1	11	4.871	DIRETTO			7,5					
C1	12	7.131	DIRETTO			7,5					
C1	13	12.835	DIRETTO		500	7,5					
C1	14	1.395	DIRETTO			7,5					
C1	15	17.276	DIRETTO		800	7,5					
C1	16	7.828	DIRETTO		800	7,5					
C1	17	10.350	DIRETTO			7,5					
C1	18	19.118	DIRETTO		1.300	7,5					per il lotto D perequato: accordo pubblico-privato prot. 7008 del 6.5.2011
C1	19	10.488	DIRETTO		800	7,5					
C1	20	25.241	DIRETTO		2.400	7,5				348	
C1	21	7.748	DIRETTO			7,5					
C1	22	1.175	DIRETTO			7,5					
C1	23	6.040	DIRETTO			7,5					
C1	24	11.169	DIRETTO			7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 4 MONASTIERO - CAMPRETTO

RIF. TAV. 2.3, 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
C1	25	4.880	DIRETTO			7,5					
C1	26	5.205	DIRETTO			7,5					
C1	27	17.314	DIRETTO		2.400	7,5					
C1	28	6.145	DIRETTO		800	7,5					
C1	29	5.075	DIRETTO			7,5					
C1	30	10.812	DIRETTO		800	7,5					
C1	31	18.930	DIRETTO		800	7,5				197	
C1	32	11.184	DIRETTO			7,5					
C1	33	7.285	DIRETTO		800	7,5				167	
C1	34	8.750	DIRETTO		800	7,5					
C1	35	8.165	DIRETTO			7,5					
C1	36	26.992	DIRETTO			7,5					
C1	37	5.465	DIRETTO			7,5					
C1	38	6.590	DIRETTO			7,5					
C1	39	4.000	DIRETTO			7,5					
C1	40	3.403	DIRETTO			7,5					
C1	41	6.657	DIRETTO			7,5					
C1	42	1.898	DIRETTO		800	7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 5 LOVARI						RIF. TAV. 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"					
ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A1	1	11.417	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	2	4.055	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	3	8.933	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A1	4	3.325	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 5 LOVARI

RIF. TAV. 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
A1	5	2.059	DIRETTO								si conferma quanto previsto dalla D.G.R.V. n° 447 del 12.02.1997 e s.m.i.
A2	1	674	DIRETTO								
A2	2	2.703	DIRETTO								
A2	3	2.160	DIRETTO								
A2	4	1.454	DIRETTO								
A2	5	21.525	DIRETTO								
A2	6	2.748	DIRETTO								
A2	7	840	DIRETTO								
A2	8	10.045	DIRETTO								
A2	9	1.020	DIRETTO								
B	1	1.415	DIRETTO								
B	2	33.078	DIRETTO		1.600	10					
B	3	19.077	DIRETTO		1.800	10					
B	4	5.753	DIRETTO		1.300	10				686	
B	5	47.434	DIRETTO		3.700	10				248	
B	6	2.885	DIRETTO			10					
B	7	9.660	DIRETTO		2.400	10				298	
B	8	8.290	DIRETTO			10					
B	9	8.260	DIRETTO		1.600	10					
B	10	14.463	DIRETTO		3.200	10				370	

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 5 LOVARI

RIF. TAV. 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
B	11	3.070	S.U.A VIGENTE			10					Piano di Recupero "Sartor"
B	12	4.018	DIRETTO			10					
C1	1	8.548	DIRETTO		500	7,5					
C1	2	15.760	DIRETTO			7,5					
C1	3	14.638	DIRETTO		500	7,5				155	
C1	4	25.068	DIRETTO		1.800	7,5				755	
C1	5	17.674	DIRETTO		1.600	7,5					
C1	6	9.550	DIRETTO			7,5					
C1	7	16.490	DIRETTO		3.100	7,5				283	per il lotto D perequato: accordo pubblico-privato prot. 18351 del 13.12.2011
C1	8	10.963	DIRETTO		1.000	7,5					per i 2 lotti D perequati: accordo pubblico-privato prot. 18527 del 15.12.2011
C1	9	3.070	DIRETTO			7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 5 LOVARI

RIF. TAV. 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
C1	10	5.015	DIRETTO			7,5					
C1	11	4.156	DIRETTO			7,5					
C1	12	1.463	DIRETTO			7,5					
C1	13	19.850	DIRETTO		2.400	7,5				185	
C1	14	5.235	DIRETTO			7,5					
C1	15	10.010	DIRETTO		800	7,5					
C1	16	16.690	DIRETTO		2.400	7,5					
C1	17	1.597	DIRETTO			7,5					
C1	18	13.351	DIRETTO		800	7,5					
C1	19	885	DIRETTO			7,5					
C1	20	4.225	DIRETTO			7,5					
C1	21	7.310	DIRETTO		1.600	7,5					per il lotto A perequato: accordo pubblico-privato prot. 6742 del 3.5.2011
C1	22	14.870	DIRETTO		800	7,5					
C1	23	9.290	DIRETTO			7,5					
C1	24	5.230	DIRETTO			7,5					
C1	25	5.150	DIRETTO			7,5					
C1	26	7.030	DIRETTO			7,5					
C1	27	1.470	DIRETTO		800	7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 5 LOVARI							RIF. TAV. 2.4 e 2.5, TAV. "Modi di attuazione e gradi di intervento"				
ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
C1	28	1.840	DIRETTO			7,5					
C2	1	27.253	PUA		18.500	7,5			6.300	3.250	obbligo cessione mc. 1.600 al Comune come da PUA convenzionato
C2PER	1	5.255	PUA		1.800	7,5	1.780		75	75	accordo pubblico-privato prot. 22163 del 5.12.2019

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 6 BORGHETTO

RIF. TAV. 2.4 e 2.5

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	mq.	mq.	mq.	mq.	
A2	1	2.566	DIRETTO								
A2	2	1.283	DIRETTO								
A2	3	4.305	DIRETTO								
A2	4	882	DIRETTO								
A2	5	1.012	DIRETTO								
A2	6	3.100	DIRETTO								
A2	7	2.198	DIRETTO								
B	1	4.965	DIRETTO			10					
B	2	10.405	DIRETTO		800	10					
B	3	8.325	DIRETTO		3.635	10					
B	4	1.625	DIRETTO			10					
B	5	3.300	DIRETTO			10					
B	6	17.837	DIRETTO			10					
B	7	2.075	DIRETTO		800	10					
B	8	5.700	DIRETTO			10					
B	9	2.696	DIRETTO			10					
B	10	12.835	DIRETTO			10					
B	11	5.890	DIRETTO		800	10					
B	12	1.470	DIRETTO		1.200	10					
B	13	4.138	DIRETTO		800	10					
B	14	5.715	DIRETTO		800	10					
C1	1	11.699	DIRETTO		800	7,5					
C1	2	38.180	DIRETTO		500	7,5					
C1	3	3.410	DIRETTO			7,5					
C1	4	18.235	DIRETTO			7,5				226	
C1	5	8.680	DIRETTO		800	7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 6 BORGHETTO

RIF. TAV. 2.4 e 2.5

ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria mq.	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°			PROGETTO	mc.	ml.					
C1	6	2.110	DIRETTO			7,5					
C1	7	8.282	DIRETTO			7,5					
C1	8	4.951	DIRETTO			7,5					
C1	9	2.285	DIRETTO			7,5					
C1	10	18.113	DIRETTO		1.600	7,5				172	
C1	11	6.380	DIRETTO			7,5					
C1	12	1.670	DIRETTO			7,5					
C1	13	14.010	DIRETTO			7,5					
C1	14	6.500	DIRETTO		500	7,5					
C1	15	9.775	DIRETTO		1.600	7,5					
C1	16	6.470	DIRETTO		800	7,5					
C1	17	2.695	DIRETTO			7,5					
C1	18	6.835	DIRETTO			7,5					
C1	19	3.680	DIRETTO			7,5					
C1	20	15.890	DIRETTO		1.600	7,5					
C1	21	5.000	DIRETTO		500	7,5					
C1	22	4.126	DIRETTO		800	7,5					
C1	23	3.571	DIRETTO			7,5					

REPERTORIO NORMATIVO

ATO 6 BORGHETTO							RIF. TAV. 2.4 e 2.5				
ZONA OMOGENEA		superficie territoriale e/o fondiaria	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.					
C2 PER	1	8.932	PUA	0,5	4.466	7,5					accordo pubblico-privato prot. 7378 del 13.5.2011
C2 PER	2	4.180	PUA	0,66	2.747	7,5					accordo pubblico-privato prot. 8865 del 13.06.2011
C2 PER	3	7.900	PUA	0,7	5.530	7,5					
D3	1	18.230	DIRETTO			10					
D6	1	12.510	DIRETTO			10					