

# **Comune di Sant'Urbano**

Provincia di Padova



**Piano Regolatore Comunale**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI VAR. NORMATIVA N. 5**

**PER ADEGUAMENTO ALLE DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
(REC)**

**L.R. n. 11/2004**

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

**Elaborato 09p**

**Progettista: arch. Lino De Battisti**

**Ufficio Tecnico: Ing. Albero Moscardi**

**Sindaco: arch. Dionisio Fiocco**

Approvate con D.C.C. n. 26 del 25/11/2021

Titolo I: NORME GENERALI .....	7
Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti .....	7
Art. 2 – Elaborati del PI .....	8
Art. 3 – Efficacia ed attuazione .....	10
Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI .....	11
Art. 4 - Definizione indici urbanistici .....	11
Art. 5 - Definizione indici edilizi .....	12
Art. 6 – Definizione distanze .....	14
Art. 7 - Altri parametri e definizioni .....	15
Art. 8 - Definizione tipologie di intervento .....	16
Art. 9 - Destinazioni d'uso .....	17
Titolo III: ATTUAZIONE DEL PI .....	18
Art. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	18
Art. 11 - Intervento Edilizio Diretto (IED) .....	20
Art. 12 - Perequazione .....	21
Art. 13 – Credito edilizio e registro .....	22
Art. 14 – Compensazione urbanistica .....	23
Art. 15 - Accordi pubblico privato .....	24
Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE .....	25
Art. 16 – Classificazione zone residenziali .....	25
Art. 17 – ZTO A Centri storici .....	26
Art. 18 – Ville e fabbricati storici soggetti a grado di protezione .....	28
Art. 19 – ZTO B residenziali di completamento .....	30
Art. 20 – ZTO C1 residenziali di completamento .....	32
Art. 21 – ZTO C2 residenziali di espansione .....	34
Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO .....	36
Art. 22 – Classificazione zone produttive .....	36
Art. 23 – ZTO D1 per attività industriali, artigianali, magazzini, totalmente o parzialmente edificate .....	37
Art. 24 – ZTO D2 per impianti agro-industriali .....	39
Art. 25 – Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona .....	40
Art. 25 – Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona .....	40
Art. 26 – Sportello unico attività produttive .....	41
Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE .....	43
Art. 27 – Classificazione zone agricole .....	43
Art. 28 – ZTO E1 agricola ambientale .....	47
Art. 29 – ZTO E2 agricola produttiva .....	49
Art. 30 – ZTO E3 nuclei residenziali agricoli .....	51
Art. 31 – ZTO Es agrituristica .....	53
Art. 32 – ZTO Es speciale soggetta a Piano Urbanistico Attuativo .....	55
Art. 33 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo o dismessi in zona agricola .....	56
Art. 33bis – Contesti figurativi dei complessi monumentali individuati dal Patì Estense .....	57

Art. 34 – Ambito naturalistico del Bacino Lavacci .....	58
Art. 35 – ZTO Verde privato.....	59
Art. 35 bis – Elementi della rete ecologica.....	60
Art. 36 – Aree a rischio idraulico in riferimento al P.A.I.....	61
Art. 37 – Misure di salvaguardia idraulica .....	62
Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI .....	64
Art. 38 – Classificazione zone a servizi .....	64
Art. 39 – ZTO F1 per l'istruzione .....	65
Art. 40 – ZTO F2 per attrezzature di interesse collettivo .....	66
Art. 41 – ZTO F3 attrezzate a parco, gioco e sport.....	67
Art. 42 – ZTO P per parcheggi.....	68
Art. 43 – Servizi a rete e puntuali .....	69
Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA' .....	72
Art. 44 – Classificazione aree destinate alla mobilità.....	72
Art. 45 – Strade .....	74
Art. 46 – Piste ciclabili .....	77
Art. 47 – Parcheggi .....	79
Art. 48 – Aree per la distribuzione carburante .....	81
Art. 49 – Altre aree di servizio .....	82
Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	83
Art. 50 – Vincolo paesaggistico e Monumentale D.Lgs 42/04, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39	83
Art. 51 – Idrografia .....	84
Art. 51 – Idrografia .....	84
Art. 52 – Discarica.....	86
Art. 53 – Depuratori.....	87
Art. 54 – Cimiteri .....	88
Titolo X: PIANI DI SETTORE .....	89
Art. 55 – Norme generali per i piani di settore .....	89
Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	90
Art. 56 - Deroghe.....	90
Art. 57 – Disposizione transitoria .....	91
Art. 58 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....	92
ALLEGATO – VAS: MONITORAGGIO .....	93
ELENCO ABBREVIAZIONI.....	95

## TITOLO I: NORME GENERALI

---

### ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Sant'Urbano norma gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in osservanza alle prescrizioni e in attuazione alle direttive della LR n. 11/2004 e del Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell' 11/04/2007 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2972 del 14/10/2008 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 91 del 4/11/2008.
2. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
3. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) residenziale;
  - b) produttivo;
  - c) ambientale;
  - d) servizi;
  - e) mobilità;
 e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

### ART. 2 – ELABORATI DEL PI

---

1. Il PI è formato da:

#### Elaborati Analitici

Elab. 1. Tav. 1.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (3 sezioni)	scala 1:5.000
Elab. 2 Tav. 1.2 PAT - Azioni e tutele nel territorio (3 sezioni)	scala 1:5.000
Elab. 3. Tav. 2.1 Stato di attuazione del PRG vigente – zone C	scala 1:2.000
Elab. 4. Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG vigente – zone F	scale varie
Elab. 5. Tav. 3.1 Evoluzione storica del territorio (3 sezioni)	scala 1:5.000
Elab. 6. Tav. 4.1 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1805	scala 1:10.000
Elab. 7. Tav. 4.2 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1891	scala 1:10.000
Elab. 8 Tav. 4.3 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1935	scala 1:10.000
Elab. 9. Tav. 4.4 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1970	scala 1:10.000
Elab. 10 Tav. 4.5 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 2007	scala 1:10.000
Elab. 11 Tav. 5.1 Uso dell'edificato urbano	scale varie
Elab. 12 Tav. 6.1 Stato di utilizzo del patrimonio edilizio (3 sezioni)	scala 1:5.000
Elab. 13 Tav. 7.1 Reti tecnologiche (3 sezioni)	scala 1:5.000
Elab. 14 Schede di analisi dei Centri Storici	

#### Elaborati Progettuali

Elab. 01p Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000
Elab. 02p Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000
Elab. 03p Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000
Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative Balduina, La Bettola, Ca' Morosini, Rotta Sabadina, Ca' Priuli	scala 1:2.000

Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative Carmignano e Sant'Urbano scala  
1:2.000

Elab. 09p Norme Tecniche Operative-schede di progetto

Elab. 10p Relazione Tecnica e dimensionamento

Elab. 11p Registro del credito edilizio

Elab. 12p Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale

Elab. 13p VincA – Valutazione di incidenza ambientale

Elab. 14p VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica

Elab. 15p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica– Allegato cartografico Elab. 16p. CD – PI  
2012

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

Elab. 01p Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 02p Tav.01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 03p Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala  
1:5.000

Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning scala  
1:5.000

Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning scala  
1:5.000

Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning scala  
1:5.000

Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative Balduina, La Bettola, Ca' Morosini, Rotta Sabadina, Ca'  
Priuli scala 1:2.000

Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative – Carmignano e Sant'Urbano scala  
1:2.000

Elab. 09p Norme Tecniche Operative -schede di progetto

Elab. 10p Relazione Tecnica e dimensionamento

### ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sant'Urbano si articola in PAT, e PI.
2. Il PI si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
  - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004;
  - e) Progettazione unitaria come individuata nelle Tavv. 03.a e 03.b alla scala 1:2.000 ove è richiesto il coordinamento degli interventi attraverso una proposta estesa all'intero ambito (scheda progetto).
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'Art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTO., prevalgono le NTO;
  - tra le NTO ed il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
  - tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini

dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.

5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, elettrodotto, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
  6. Ambiti disciplinati da schede progetto
1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede progetto con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede progetto, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

## TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

---

### ART. 4 - DEFINIZIONE INDICI URBANISTICI

---

1. Le definizioni degli indici urbanistici sono riportate nel Regolamento edilizio Comunale (REC), e nell'allegato A: Quadro delle definizioni uniformi.
2. Gli indici territoriali riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.
3. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costruire nuovi edifici, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona.
5. E' sempre ammessa nelle ZTO di tipo B, C, e D, mediante atto pubblico, la cessione o trasferimento di volume residenziale o di superficie coperta tra lotti contigui ricompresi nella stessa ZTO, sia in zona di completamento che di espansione, purché vengano rispettati tutti gli altri indici di Zona previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative (NTO) e comunque in ottemperanza ai commi precedenti.

### ART. 5 - DEFINIZIONE INDICI EDILIZI

---

1. Le definizioni degli indici urbanistici sono riportate nel Regolamento edilizio Comunale (REC), e nell'allegato A: Quadro delle definizioni uniformi.

Ad integrazione di quanto sopra si specifica:

- pensilina: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno con una sprgenza massima di ml. 1,50;
- portico: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio ~~e priva di montanti verticali di sostegno~~ con una superficie coperta massima del 25 % della superficie coperta del fabbricato esistente.

Detti manufatti con tali caratteristiche, non concorrono nel calcolo del volume complessivo.

### ART. 6 – DEFINIZIONE DISTANZE

---

1. Si riportano di seguito le principali definizioni e parametri riguardanti le distanze, per l'attuazione del PI:
  - a) *Distanza dai confini (Dc)*:  
è la distanza minima della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà. E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.
  - b) *Distanza dai fabbricati (Df)*:  
è la distanza minima tra le superfici coperte definite dalle presenti NTO tra le pareti.  
E' ammessa, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTO, l'edificazione in aderenza o in appoggio, a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, oppure mediante consenso scritto (registrato e trascritto) del confinante.
  - c) *Distanza dalle strade (Ds)*:  
è la distanza minima tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale, come definito dall'art. 3 del Codice della Strada, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali), con le seguenti precisazioni:
    - le distanze minime indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli

eventuali diversi arretramenti e distanze stabilite dal presente PI, in sede di PUA, con previsione planivolumetrica, o di progetto esecutivo di nuove strade;

- le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati e delle zone insediative previste dal presente PI, come risultante dal combinato disposto dell'art. 1 del DM 1/4/1968, n. 1404 e del DLgs 30 aprile 1992, n. 285;
- le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'art. 4 del DM 1/4/1968, n. 1404 e del DLgs 30 aprile 1992, n. 285;
- le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1/4/1968, n. 1404 e del DLgs 30 aprile 1992, n. 285.

**d) Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle previste dal PI:**

Gli interventi ammissibili su detti edifici, con esclusione di quelli ricadenti nelle ZTO A, sono quelli di cui all'art 3, dalla lettera a) alla lettera e1) del DPR 380/2001 e ssmmii., nonché, per i fabbricati ubicati in zona agricola, la demolizione e ricostruzione in area adiacente fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Gli interventi su detti edifici sono ammessi, a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

#### ART. 7 - ALTRI PARAMETRI E DEFINIZIONI

1. Si riportano di seguito alcune definizioni e parametri, oltre a quelle già definiti negli Articoli precedenti, utili all'attuazione del PI:

**a) Aree a parcheggio:**

si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione.

**b) Parcheggio effettivo:**

per parcheggio effettivo, ai soli fini della LR 15/2004, si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre la superficie relativa a percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni dei carrelli, e depositi di varia natura; il parcheggio effettivo pertanto corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli.

**c) Unità edilizia:**

per unità edilizia s'intende un organismo architettonico per il suo impianto distributivo completo e autonomo. L'autonomia è data dalla divisione, da cielo a terra, da altre unità anche contigue, come ad esempio nel caso di edifici in linea o a schiera. L'unità edilizia non coincide necessariamente con l'unità immobiliare.

**d) Organismo edilizio:**

per organismo edilizio s'intende un insieme organico anche di più unità edilizie o unità immobiliari.

**e) Impianti tecnologici (elettrodotti, torri, serbatoi, silos, filtri, ecc.) e militari:**

fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla legislazione vigente o da autorità competenti (ULSS), per tali impianti le distanze minime sono le stesse previste per i fabbricati.

Sono riportate nelle tavole del PI, con apposita grafia, le linee degli elettrodotti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia. Per gli impianti tecnologici di teleradiocomunicazioni, si rimanda ai successivi articoli delle presenti NTO.

**f) Cabine elettriche e impianti tecnologici di interesse generale:**

Le cabine elettriche di trasformazione e gli altri impianti tecnologici di interesse generale possono essere costruiti rispettando le sole norme previste dal Codice Civile per le distanze dai fabbricati e dai confini, mentre per le distanze dalle strade deve essere rispettata la distanza minima di m. 5,00 o distanze minori previo parere dell'ente proprietario della strada. Detti manufatti possono altresì essere installati nelle fasce di rispetto, previo parere dell'ente proprietario della strada, ed in aree destinate ad altri usi pubblici quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, ecc.; a condizione che l'intervento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.

**ART. 8 - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

1. Si definiscono di seguito le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001

n. 380 e ssmmii:

a) *Manutenzione ordinaria:*

sono da intendersi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) *Manutenzione straordinaria:*

sono da intendersi 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 mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso. Implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) *Restauro e risanamento conservativo:*

sono da intendersi gli interventi 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 purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) *Ristrutturazione edilizia:*

gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e

- caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;
- e) Nuova costruzione:  
 gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e1) 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 e6);
  - e2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e5) 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, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.
  - e6) 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;
  - e7) 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;
- f) *Ampliamento:*  
 per ampliamento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume e/o una nuova superficie coperta
- g) *Ristrutturazione urbanistica:*  
 gli interventi 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.

## ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il presente PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
2. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei PUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni.
3. Qualora nell'attuazione del PI si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
4. Le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si fa riferimento nel PI sono:
  - a) *residenziale*
  - b) *agricolo*
  - c) *commerciale: (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, ristorazione, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 15/04)*
  - d) *direzionale (uffici, banche, ambulatori medici, ...)*

- e) *artigianale*
- f) *industriale*
- g) *artigianato di servizio e artistico*
- h) *servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ...)*
- i) *ricettivo*

#### VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

5. La variazione della destinazione d'uso è
  - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTO;
  - assoggettata a rilascio di Permesso di Costruire quando sia attuata attraverso l'esecuzione di opere edilizie;
  - assoggettata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), in tutti i casi in cui la nuova destinazione - ancorché attuata senza l'esecuzione di opere edilizie - si collochi in una classe o sottoclasse contributiva diversa da quella occupata precedentemente.
6. Le classi e sottoclassi contributive sono quelle richiamate all'articolo 112 della LR 61. L'onerosità del Permesso di Costruire e della S.C.I.A. o D.I.A. di cui al presente Articolo è regolamentata dagli Artt. 8 e 25 della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'Art. 76 della LR 61.
7. In qualsiasi ZTO il cambio di destinazione d'uso di immobili o di loro porzioni, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, ad altra destinazione d'uso, se ammessa, è condizionata alla dotazione di superfici minime da destinare a parcheggio, ai sensi del successivo Art. 10, salvo diverso criterio riportato nelle norme specifiche della ZTO di appartenenza.

## TITOLO III: ATTUAZIONE DEL PI

---

### ART. 10 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

---

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è vigente un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Rispetto al PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
  - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - la lunghezza massima delle fronti.
4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 2 e 3 costituiscono variante al PI.
5. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004 e ssmmii, di:
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - e) Piano di Recupero (PdR);
  - f) Piano Ambientale (PA);
  - g) Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
6. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - 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 e l'elenco delle proprietà;
  - 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 dei 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 di attuazione;
  - il prontuario per la mitigazione ambientale;
  - la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

7. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.
8. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
9. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/04..
10. Il PRC definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio. I rapporti di dimensionamento sono definiti dal PAT e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

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

11. Le dotazioni minime di superficie per servizi nelle Z.T.O. di tipo D sono specificate come segue:
  - ZTO D1: 10 mq ogni 100 mq di St
  - ZTO D2: 100 mq ogni 100 mq di St
  - Attività produttive localizzate in diffinità: valgono i parametri definiti nell'Art. 24 delle presenti NTO
12. Nel caso in cui il comune accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd) ne è consentita la loro "monetizzazione" destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
13. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, ove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:
  - a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
  - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
  - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.

#### ART. 11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del DPR 380/01 e ssmmii con esclusione degli interventi di demolizione e "non fedele" ricostruzione.
2. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
3. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

#### ART. 12 - PEREQUAZIONE

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

#### DEFINIZIONE

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

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. L'applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - a) realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale;
  - b) trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus- valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.
5. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale:
  - a) sugli Accordi Pubblico Privato, ai sensi dell'Art. 15 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
  - b) sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - c) sulle Varianti al PI per il SUAP, ai sensi dell'Art. 26 delle presenti NTO, per gli interventi inerenti le attività economiche; e della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a PUA, ai sensi dell'Art. 10 delle presenti NTO, già previsti dal PRG vigente alla data di approvazione del PAT.
6. L'AC può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

#### ART. 13 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

#### DEFINIZIONE

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

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
  - a) realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - b) quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel

precedente comma 3 del presente Articolo.

5. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
  - a) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli APP, ai sensi dell'Art. 15 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
  - b) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
  - c) esame e deliberazione da parte della Giunta Comunale degli interventi subordinati a PUA già previsti dal PRG vigente alla data di approvazione del PAT.
6. Il registro del credito edilizio è costituito per tutte le volumetrie già riconosciute dal primo PI e per quelle successivamente introdotte con apposita variante al PI dalle specifiche Schede o ai sensi del presente Articolo.

#### CESSIONE E TRASFERIMENTO DI CUBATURA

7. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106. E' ammessa la cessione di cubatura o il suo trasferimento solo tra lotti contigui ricompresi nella medesima zona urbanistica, ad esclusione della ZTO E che viene disciplinata dal successivo punto 9 riguardante la zona agricola.
8. alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
9. al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica, secondo l'individuazione e la numerazione contenuta nella tavola del PI.
10. la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normative di zona;
11. Tutti gli interventi che prevedono la cessione e/o trasferimento di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

#### ART. 14 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

##### DEFINIZIONE

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

##### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - a) realizzazione di interventi di interesse pubblico;

- b) quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
5. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
- a) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- b) dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR n. 327 del 2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

## ART. 15 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

### DEFINIZIONE

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

### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma del presente Articolo sono i seguenti:
- a) l'AC rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
- individuazione e dati del soggetto proponente;
  - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
  - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
  - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
  - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati;
- d) le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NT, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e

successive modifiche.

5. Nelle tavole di Piano sono indicati inoltre gli ambiti da assoggettare ad accordo pubblico privato (Ap/p) di progetto. Detti ambiti assoggettati ad accordi pubblico privati, saranno concordati e disciplinati , ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, prima della presentazione del Piano urbanistico attuativo (PUA), strumento ad esso equivalente e/o Permesso di costruire.

## TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

---

### ART. 16 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

---

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:
 

- Zone di interesse storico, architettonico, ambientale		centri storici
A		
- Ville e fabbricati soggetti a grado di protezione		
- Zone di completamento	residenziali sature	B
- Zone di completamento	residenziali parzialmente edificate	C 1
- Zone di espansione	residenziali inedificate	C 2
2. Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse anche le destinazioni compatibili con la residenza tra cui:
  - esercizi pubblici,
  - negozi,
  - ristoranti,
  - alberghi,
  - agenzie bancarie,
  - sedi di società,
  - studi professionali e uffici in genere,
  - piccoli laboratori di artigianato artistico e di servizio,
  - piccoli locali di deposito ed autorimesse,
  - locali di spettacolo e ritrovo connesse con la residenza.
3. Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - depositi e magazzini di merce all'ingrosso,
  - industrie, laboratori di artigianato con macchinari che producano rumori ed odori molesti,
  - macelli,
  - stalle, porcili, pollai,
 ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse, secondo la casistica definita al precedente comma 2, nella percentuale massima complessiva del 50%, rispetto al volume edificabile per il singolo lotto/edificio.
5. E' sempre ammessa nelle ZTO di tipo B e C, mediante atto pubblico, la cessione o trasferimento tra lotti, anche non contigui ma ricadenti nel perimetro della medesima ZTO, di quote delle destinazioni ammesse, ferma restando la dimostrazione delle dotazioni di aree a servizi e del rispetto delle percentuali complessive sui lotti interessati.
6. Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione del PI in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01 e ssmmii.

### DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

7. La dotazione di parcheggi privati per uso residenziale dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della L 24 marzo 1989, n. 122 e ssmmii e dell'Art. 3 del DM conseguente.
8. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territorial, il cui diametro non deve superare m 300, individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies

della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

9. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari, e nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
10. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella prevista dal successivo Art. 52 delle presenti NTO e dalla LR 15/2004 e ssmmii.

## ART. 17 – ZTO A CENTRI STORICI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 14. Schede di analisi dei Centri Storici
 

Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

### DESCRIZIONE

3. Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, già individuati dal PAT e ripерimetrati nelle tavole di progetto del PI, aventi originariamente carattere urbano, insistenti all'interno del perimetro classificato come centro storico dall'atlante dei centri storici di cui alla ex legge n. 80/80. All'interno di detti perimetri vi sono anche zone di recente formazione classificate come zone B di completamento.  
Sono distinti in:
  - a) centro storico di Sant'Urbano;
  - b) centro storico di Carmignano;
  - c) centro storico di Rotta Sabadina;
  - d) centro storico di Ca' Priuli

### OBIETTIVI

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

### MODALITA' DI INTERVENTO PER LE AREE CLASSIFICATE COME CENTRO STORICO "A":

5. Il PI si attua attraverso:
  - PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) con possibilità di incremento volumetrico fino al 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente;
  - Progettazione unitaria;
  - IED con possibilità di l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una

sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate, dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.

6. In assenza del PUA sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01; gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti a parere preventivo della CEC.
7. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, la disponibilità delle aree di pertinenza e l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
8. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.

#### DESTINAZIONI D'USO

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

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

10. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - H come esistente fatto salvo intervento con PUA
  - Dc H/2
  - Ds 7,50 m.  
salvo minori distanze indicate negli elaborati del PI e/o allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC nei centri abitati
  - Df 10,00 m fra pareti finistrate; 5,00 m fra pareti non finistrate;
11. Nei Centri Storici per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra le pareti, se l'intervento viene attuato mediante un PUA, possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico ed ambientale.
12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima LR 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.
13. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al PI ed adeguati alle disposizioni di legge in materia ed al "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".
15. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
16. Oltre a quanto definito nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione

ambientale”, nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto previo parere della CEC, è fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone, pena l'intervento sostitutivo del Comune con spese a carico del privato.

Per le aree diverse dalle zone “A” insistenti ed individuate all'interno del perimetro dell'atlante dei centri storici, valgono le norme relative alle stesse ZTO.

## ART. 18 – VILLE E FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

#### 1. Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

#### DESCRIZIONE

3. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nelle tavole di PI e secondo le modalità di seguito specificate.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4 e 5 non è possibile realizzare rampe di accesso ai locali interrati. Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado 6 e 7 è ammessa la realizzazione di rampe per l'accesso ai locali interrati a condizione che:
  - non sia possibile ricavare i posti auto in altri locali a livello del suolo,
  - siano armonicamente inserite nel progetto architettonico complessivo,
  - non vengano snaturate le caratteristiche del fabbricato e dello spazio scoperto.
6. Gli interventi per i singoli edifici soggetti a grado di protezione sono i seguente gradi di protezione

##### 1 Restauro filologico

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della “lettura” delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

## 2 Risanamento conservativo

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

## 3 Restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e l,e eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto ed i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in mediato rapporto con le preesistenze interessate e quelle limitrofe.

## 4 Ristrutturazione parziale tipo "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento ed alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

È ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

## 5 Ristrutturazione parziale tipo "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4 e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrica.

## 6 Ristrutturazione edilizia globale

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

## 7 Demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi delle presente NTO e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

## 8 Demolizione senza ricostruzione

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

## 9 Ristrutturazione urbanistica

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia e dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente riguardare aspetti di disegno urbano.

**FABBRICATI PRIVI DI SCHEDATURA**

7. Per i fabbricati privi di schedatura gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione di un'adeguata documentazione di analisi di carattere storico-tipologica e dovranno essere attuati mediante la redazione di un PUA o, comunque assoggettati ad una formale valutazione dell'Amministrazione per singolo caso.

**ART. 19 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO****STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

## 1. Piano di Assetto del Territorio

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

**DESCRIZIONE**

3. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

**MODALITA' DI INTERVENTO**

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

5. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente.

6. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, , per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate.

7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 16 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

**CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI**

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

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,5
- Rcf non superiore al 35%
- H m.7,5

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere

- N 2  
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
  - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00; minore di m 5,00 o a confine, con atto di assenso fra le parti, registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire;
  - Df 10,00 m fra pareti finestrate; m 5,00 fra pareti non finestrate.
  - Ds H/2 con un minimo di m. 5,00;
  - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6
10. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza, tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.
11. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004.

#### DESTINAZIONI D'USO

13. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO

#### ART. 20 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab.07p Tav. 03.a Zone significative                       | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative                      | scala 1:2.000 |

##### DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

##### MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità

immobiliare) del volume esistente.

6. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 16 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

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

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - If mc/mq 1, 5, nel caso di saturazione dell'indice si applica quanto previsto dal predetto comma 6.
  - Rcf non superiore al 35%
  - H m. 7,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
  - N 2  
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
  - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
  - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
  - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50
  - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6
10. La nuova edificazione è consentita esclusivamente nei lotti ineditati, individuati nelle Tavv. di progetto, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà
  - lotti ineditati di tipo A: mc 800
  - lotti ineditati di tipo B: mc 1.200
11. Ogni singola unità edilizia, deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.
12. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
13. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004 e ssmii.

#### DESTINAZIONI D'USO

14. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO

#### ART. 21 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

## 1. Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

### DESCRIZIONE

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

### MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. Nelle Tavv. del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un PUA e nei quali si applicano le norme richiamate nelle singole convenzioni.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

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

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
- It C2 mc/mq 1,0
  - Rcf non superiore al 40%
  - H m. 7,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
  - N 2  
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
  - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
  - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00  
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente
  - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50
  - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art.6
8. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della L. 122/1989 e dell'Art. 3 del DM conseguente.
9. Ogni singola unità edilizia, deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale.
10. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
11. In queste zone sono consentite, attività direzionali, negozi di vendita al minuto con Sv non superiore a mq. 150 (negozi di vicinato) e medie strutture di vendita con Sv fino a mq. 1500 e Sp non superiore a due volte la Sv. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli insediamenti commerciali dovrà essere uguale o superiore a quella prevista dalla LR 15/2004.

### DESTINAZIONI D'USO

12. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO

## TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

---

### ART. 22 – CLASSIFICAZIONE ZONE PRODUTTIVE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- Zone per attività industriali, artigianali, magazzini totalmente o parzialmente edificate D1
- Zone per impianti agroindustriali D2

### ART.23–ZTOD1 PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, MAGAZZINI, TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

#### DESCRIZIONE

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti attività:

- attività industriali;
- attività artigianali;
- laboratori;
- magazzini, depositi, silos e fabbricati per servizi tecnologici e similari, purché funzionali all'attività;
- attività di commercializzazione di prodotti all'ingrosso e attività commerciali per i prodotti dell'azienda, attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
- palestre private
- mense aziendali e/o interaziendali a servizio degli addetti;
- uffici e mostre connessi alle attività produttive ivi insediate;
- pubblici esercizi.

6. Sono escluse le seguenti attività:

- attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls. superiore a mc 10 giornalieri;
- attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero.
- insalubri di prima classe ai sensi dell'Art 216 del TULS (DM 2 marzo 1987 e successive modifiche ed integrazioni), fatta eccezione per quelle già insediate nel territorio comunale;
- i negozi di vicinato e le grandi strutture di vendita;
- le sale da ballo;
- le sale giochi
- gli impianti sportivi privati (ad esclusione delle palestre).

7. E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività insediata con superficie minima

di 360 mq; l'alloggio dovrà avere una superficie totale utile netta non maggiore di 120 mq e comunque non maggiore di un terzo della superficie dell'attività insediata; detto alloggio dovrà essere incorporato nel fabbricato produttivo e non potrà essere alienato disgiuntamente dal fabbricato produttivo stesso. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 150 esclusivamente per motivi igienico-sanitari.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - Rcf non superiore al 60%;  
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata;
  - H m. 11,50;  
l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo e a tal proposito la Commissione Edilizia Integrata potrà richiedere specifiche consulenze tecniche atte a verificare dette necessità;
  - N 3
  - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
  - Df tra pareti, pari a m. 10,00;  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
  - Ds H/2 con un minimo di m. 10,00;  
nel caso in cui la distanza esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata.
  - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6;
9. La percentuale minima del 5% della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
10. La percentuale minima del 5% della Sf deve essere sistemata a parcheggio.

#### ART. 24 – ZTO D2 PER IMPIANTI AGRO-INDUSTRIALI

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative                      | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative                      | scala 1:2.000 |

##### DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate all'attività primaria di tipo agroindustriale derivanti da trasformazione di attività agricole mediante lavorazione diretta e conto terzi e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura.

##### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Gli interventi edilizi sono consentiti previa approvazione di un PUA, fatti salvi gli interventi di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/01

##### DESTINAZIONI D'USO

5. In questa Z.T.O. sono ammesse le seguenti attività:
  - trasformazione, conservazione, confezionamento e commercializzazione di prodotti agricoli, agro-alimentari e prodotti tecnici per l'agricoltura;

- servizio alla destinazione principale di carattere privato, consorziale o pubblico;
- deposito connesso all'attività principale.

## ART. 25 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI ZONA

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

#### 1. Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

#### DESCRIZIONE

3. Comprendono le attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona che il PI classifica quali attività da confermare, bloccare e/o trasferire.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Gli interventi sui fabbricati delle attività individuate ai sensi del presente Articolo sono regolamentati attraverso la procedura dello SUAP di cui al successivo Art. 26 delle presenti NTO.
5. 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 LR 11/04 e ssmmii ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo Articolo delle presenti NTO.
6. Per queste attività, in attesa che vengano definite le condizioni per la loro rilocalizzazione o gli interventi previsti dal precedente comma 4, non sono ammissibili interventi edilizi specifici eccedenti:
- la lettera b) comma 1 dell'Art. 3 del DPR 380/2001 e ssmmii per le attività individuate come da trasferire;
  - la lettera d) comma 1 dell'Art. 3 del DPR 380/2001 e ssmmii per le attività individuate come da bloccare. E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi tecnici strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, etc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili, nonché di ampliamento del volume fino ad un massimo di 60 mc, per adeguamento igienico sanitario.
- Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto.
7. Gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali in zona residenziale o agricola, qualora non siano identificati con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono da trasferire. Sono comunque consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## ART. 26 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

#### 1. Piano di Assetto del Territorio

#### DESCRIZIONE

2. Il PI prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico in variante esclusivamente per la rilocalizzazione o ampliamento delle attività in essere.

#### DIRETTIVE

3. Il PI. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del

30/7/2001 e ssmmii, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LR n. 11/2004 e ssmmii e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
- interessare aree destinate a vincoli urbanistici e ambientali di cui alle presenti NTO;
- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
- interessare strutture precarie;
- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
- aumentare il numero delle unità immobiliari e inserire ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di approvazione del PAT;
- realizzare nuove costruzioni isolate rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- realizzare interventi che comportino un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;

b) è necessario:

- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle NT del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- quantificare la "capacità di carico ambientale" e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
- verificare la compatibilità con le zone di tutela;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici;
- utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
- riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
- convenzionare le eventuali opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al DPR n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT ed è ammissibile solo ed esclusivamente nel rispetto dei criteri definiti al comma 4 del presente Articolo e delle seguenti prescrizioni:

- a) l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotto ai principi ed alle procedure della Perequazione urbanistica e degli Accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti NTO;
- b) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona propria" è limitato a quelle che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza;
- c) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona impropria" non potrà superare il limite dell'50% della superficie coperta esistente con il limite di mq 1.500.

## TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

---

### ART. 27 – CLASSIFICAZIONE ZONE AGRICOLE

---

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
  - Zone agricole ambientali E1
  - Zone agricolo produttive E2
  - Nuclei residenziali agricoli E3
  - Zone agrituristiche Ea
  - Zone speciali soggette a PUA Es

### MODALITA' DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

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

#### Ampliamento

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

#### Altro

4. Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e ssmmii sugli edifici esistenti, ad uso residenziale.
5. Prima del rilascio dei permessi di costruire sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004 e ssmmii, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
6. Il comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004 e ssmmii e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.
7. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

### CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulle porzioni ampliate sono ammessi esclusivamente:
  - piante di forma rettangolare o quadrata, tetto a due falde, con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio e grondaie con sezione semicircolare;
  - materiali di tipo tradizionale quali coppi in laterizio, intonaci civili, muri in mattoni facciavista purché di limitate dimensioni e solo per scopi ornamentali, serramenti in legno.
9. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
10. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
11. Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
12. Non sono ammessi:
  - locali interrati e seminterrati accessibili dall'esterno;
  - coperture piane;
  - terrazze e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica, superiori a m. 0,50;
  - rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato o PVC, serrande avvolgibili, controfinestre esterne, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non in sintonia con i caratteri tradizionali locali; negli ampliamenti è tuttavia consentito uniformare i serramenti

rispetto all'edificio esistente.

13. Il progetto di nuovi annessi rustici deve adottare le prescrizioni tipologiche previste per le nuove residenze fatta salva la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero; inoltre il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli indicati per le residenze.

## VEGETAZIONE

14. L'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi, staccionate in legno) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.
15. I filari alberati esistenti lungo i fossi di scolo e canali irrigui devono essere salvaguardati; ogni fondo agricolo dovrà essere munito di fossatii e scoline con capacità di invaso sufficiente a rispettare le indicazioni previste dalle disposizioni in materia idraulica dal successivo Art. 37 "Misure di salvaguardia idraulica".

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### 16. Residenza

- H m. 7,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
- N n. 2;  
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
- Dc m. 5,00;  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti e comunque sempre nel caso di accordo registrato e trascritto fra i confinanti
- Df m. 10,00, riducibili fino a m 5,00 nei casi previsti e specificati in alcune sottozone; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;

### 17. Annessi rustici non dedicati a ricovero di animali

- H m. 7,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
- N n. 2;  
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati;  
potrà essere realizzato un piano interrato ricompreso all'interno del sedime dell'annesso, fatte salve le prescrizioni riguardanti il rischio idraulico, ad uso cantina privo di accessi dall'esterno.
- Dc m. 5,00;  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti e comunque sempre nel caso di accordo registrato e trascritto fra i confinanti;
- Df m 10,00 riducibili fino a m 5,00 nei casi previsti e specificati in alcune sottozone;  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;

### 17. Serre fisse

Le serre fisse sono consentite, ai sensi della LR 11/04 e ssmmii, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura ed in osservanza dell'Atto di indirizzo lettera d) della Lr. 11/2004.

Vanno rispettati in ogni caso i seguenti parametri:

- Rcf 50%
- H m. 4,50
- N n. 1;
- Dc minimo di m. 5,00;
- Df m. 10,00;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Articolo 6.

#### 18. Serre mobili

Le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, ...) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo lettera d) della Lr. 11/2004;

#### 19. Allevamenti a carattere familiare.

Sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR 11/04 e ssmmii lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

- H m. 4,50
  - N n. 1;
  - Dc minimo di m. 10,00;
  - Df m. 20,00;
  - non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
  - è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
  - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Articolo 6;
- Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Ad integrazione di quanto previsto al precedente Art. 6 la distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 20,00.

#### 20. Allevamenti a carattere non intensive (con nesso funzionale al fondo agricolo)

- H secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura) e comunque non oltre l ml. 9,50
- N secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura (IRA)
- Dc minimo di m. 20,00;
- Df m. 30,00;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Ad integrazione di quanto previsto al precedente Art. 6 la distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

Gli allevamenti a carattere non intensivo, devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

#### 21. Gli allevamenti a carattere intensivo (senza un nesso funzionale con il fondo agricolo), sono definiti e regolamentati dagli atti di indirizzo della LR 11/04 e ssmmii lettera d) punto 5. Ad integrazione di quanto previsto dal citato atto di indirizzo dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

- H secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura (IRA) e comunque non oltre l ml. 9,50
- N secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura (IRA).
- Dc minimo di m. 50,00;
- Df m. 500,00 per le residenze extra-aziendali; m. 100,00 per le residenze aziendali; -

- -non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Ad integrazione di quanto previsto al precedente Art. 6 distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a:

- m. 300,00 per allevamenti bovini ed equini (oltre 50 capi);
- m. 500,00 per allevamenti avicunicoli (oltre 300 capi);
- m. 500,00 per allevamenti suinicoli (oltre 30 capi);

Nelle tavole di progetto, così come previsto dalla DGR 856/2012, sono indicati gli allevamenti zootecnici a carattere intensivo, come fonte di vincolo e relative fascia di rispetto dalla zona agricola, rispettivamente riferite alle strutture di allevamento, dovranno rispettarle inoltre:

Classe 1 :	confine di proprietà	ml. 15,00
	Case sparse	ml. 75,00
	Centro abitato	ml. 150,00
	Zona Agricola	ml. 150,00
Classe 2 :	confine di proprietà	ml. 20,00
	Case sparse	ml. 150,00
	Centro abitato	ml. 250,00
	Zona Agricola	ml. 300,00
Classe 3 :	confine di proprietà	ml. 25,00
	Case sparse	ml. 200,00
	Centro abitato	ml. 400,00
	Zona Agricola	ml. 500,00

Gli allevamenti a carattere intensivo, devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse dei soggetti non inferiore a 2,00 m.

Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della LR 11/04 e ssmii lettera d) punto 5.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

22. Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al DM 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.
23. Sono escluse le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali.
24. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consoni alle finalità del presente Articolo.
25. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto per le zone residenziali dalle presenti NTO e potrà essere prevista totalmente in area scoperta pertinenziale.

#### DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

26. Nella presentazione dei progetti, oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:
  - planimetria in scala 1:2.000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
  - planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di progetto;
  - planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;

- relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustificano la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

## ART. 28 – ZTO E1 AGRICOLA AMBIENTALE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

#### 1. Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 07pTav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

#### DESCRIZIONE

3. Comprende le parti del territorio agricolo che il PAT ha classificato come
- "zone di ammortizzazione o transizione" e che corrispondono ad aree caratterizzate da un significativo grado di naturalità e da elementi del paesaggio agrario di valore ambientale e testimoniale
  - fasce di territorio adiacente al Fiume Adige che rivestono una particolare importanza sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico e sono caratterizzate dalla presenza di numerosi manufatti ed edifici di valore storico architettonico.

Tali zone svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici e costituiscono parti omogenee di territorio i cui caratteri da salvaguardare derivano dalla natura, dalla storia umana e/o da reciproche interrelazioni.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

##### Nuova edificazione

4. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e ssmmii come di seguito articolata:
- è vietata la nuova edificazione residenziale;
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive per una superficie massima di mq 300 esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e ssmmii, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

##### Ampliamento e ristrutturazione

5. E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni fino ad un limite massimo di 800 mc, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione.
6. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito alle singole unità abitative componenti l'organismo edilizio, esistenti alla data di adozione del PI; eventuali successivi frazionamenti delle unità immobiliari del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
7. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di ulteriori unità abitative; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è regolata nel Regolamento Edilizio (R.E.)
8. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente, fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge regionale, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.

#### ALTRE DISPOSIZIONI

## 9. Sono ammessi

- piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) da realizzarsi con i seguenti criteri costruttivi:
  - struttura in legno (o similari);
  - copertura a due falde;
  - altezza media massima di ml 2,20;
  - superficie coperta massima di mq 9,00; eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls privo di armatura metallica, dello spessore massimo complessivo di cm 5-10 e sporgenza massima dalla sagoma del manufatto di cm 15 (sono escluse strutture di fondazione di qualsiasi natura).

Dette opere sono definibili possono essere installati senza alcuna provvedimento autorizzativo, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati o da quella in materia paesaggistico-ambientale.

- la realizzazione di modesti manufatti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) aventi le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima di mq 50,00 e altezza media 4,00 m
  - strutta portante leggera in legno e/o acciaio, con sistemi di fondazione rimovibili;
  - copertura a falde inclinate;
  - tamponamenti in legno o materiali similari (pannelli sandwich) che per morfologia e colorazioni si integrino con il contesto agricolo;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls dello spessore massimo di cm 15;

Dette opere sono definibili come accessori rustici ai fabbricati rurali di abitazione comportanti trasformazione urbanistico-edilizia e, pertanto, assoggettati a rilascio del permesso di costruire.

In ogni caso è ammessa l'installazione di un solo ricovero per ogni unità immobiliare/fondo agricolo e a condizione che non vi sia la presenza di altri ricoveri, baracche o strutture. L'esigenza di disporre di tali strutture dovrà essere opportunamente documentata. La costruzione dovrà essere inserita nell'ambito dell'area cortilizia.

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

## ART. 29 – ZTO E2 AGRICOLA PRODUTTIVA

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

#### 1. Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

## DESCRIZIONE

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

## MODALITA' DI INTERVENTO

### Nuova edificazione

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

### Ampliamento e ristrutturazione

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

## ALTRE DISPOSIZIONI

### 10. Sono ammessi

- piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) da realizzarsi con i seguenti criteri costruttivi:
  - struttura in legno (o similari);
  - copertura a due falde;
  - altezza media massima di ml 2,20;
  - superficie coperta massima di mq 9,00;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls privo di armatura metallica, dello spessore massimo complessivo di cm 5-10 e sporgenza massima dalla sagoma del manufatto di cm 15 (sono escluse strutture di fondazione di qualsiasi natura).

Dette opere sono definibili possono essere installati senza alcuna provvedimento autorizzativo, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina

sulle distanze da confini e fabbricati o da quella in materia paesaggistico-ambientale.

- la realizzazione di modesti manufatti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) aventi le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima di mq 50,00 e altezza media 4,00 m
  - struttura portante leggera in legno e/o acciaio, con sistemi di fondazione rimovibili;
  - copertura a falde inclinate;
  - tamponamenti in legno o materiali similari (pannelli sandwich) che per morfologia e colorazioni si integrino con il contesto agricolo;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls dello spessore massimo di cm 15;

Dette opere sono definibili come accessori rustici ai fabbricati rurali di abitazione comportanti trasformazione urbanistico-edilizia e, pertanto, assoggettati a rilascio del permesso di costruire.

In ogni caso è ammessa l'installazione di un solo ricovero per ogni unità immobiliare/fondo agricolo e a condizione che non vi sia la presenza di altri ricoveri, baracche o strutture.

L'esigenza di disporre di tali strutture dovrà essere opportunamente documentata. La costruzione dovrà essere inserita nell'ambito dell'area cortilizia.

- la realizzazione di piscine;
- la realizzazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
- la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica;
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

Sono possibili demolizioni e ricostruzioni di edificio esistenti puntualmente identificati nelle tavv. 2 e 3, con la relativa ricostruzione del medesimo volume a carattere residenziale per un massimo di mc. 600, il sito di atterraggio (volume da ricostruire) di detta ricostruzione è indicativamente individuato.

#### ART. 30 – ZTO E3 NUCLEI RESIDENZIALI AGRICOLI

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |                        |                                      |               |
|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a | Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b    | Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c    | Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 07p Tav. 03.a    | Zone significative                   | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b    | Zone significative                   | scala 1:2.000 |

##### DESCRIZIONE

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

- dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali;
- dalla mancanza servizi collettivi.

#### OBIETTIVI

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

6. Il PI si attua attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (IED) all'interno dei Nuclei residenziali agricoli previo parere della Commissione edilizia comunale (C.E.C.), con la possibilità di interventi di nuova costruzione, demolizione anche parziale, spostamento sedime dei fabbricati, realizzazione dei ricoveri attrezzi di cui al successivo punto 7 e ricomposizione delle superfetazioni e costruzioni accessorie, che dovranno prevedere un Progetto di restituzione unitaria.

#### DESTINAZIONI D'USO

7. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:

- residenza;
- piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) da realizzarsi con i seguenti criteri costruttivi:
  - struttura in legno (o similari);
  - copertura a due falde;
  - altezza media massima di ml 2,20;
  - superficie coperta massima di mq 9,00;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls privo di armatura metallica, dello spessore massimo complessivo di cm 5-10 e sporgenza massima dalla sagoma del manufatto di cm 15 (sono escluse strutture di fondazione di qualsiasi natura).

Dette opere sono definibili possono essere installati senza alcuna provvedimento autorizzativo, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati o da quella in materia paesaggistico-ambientale.

- la realizzazione di modesti manufatti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) aventi le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima di mq 50,00 e altezza media 4,00 m
  - strutta portante leggera in legno e/o acciaio, con sistemi di fondazione rimovibili;
  - copertura a falde inclinate;
  - tamponamenti in legno o materiali similari (pannelli sandwich) che per morfologia e colorazioni si integrino con il contesto agricolo;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls dello spessore massimo di cm 15;

Dette opere sono definibili come accessori rustici ai fabbricati rurali di abitazione comportanti trasformazione urbanistico-edilizia e, pertanto, assoggettati a rilascio del permesso di costruire.

In ogni caso è ammessa l'installazione di un solo ricovero per ogni unità immobiliare/fondo agricolo e a condizione che non vi sia la presenza di altri ricoveri, baracche o strutture. L'esigenza di disporre di tali strutture dovrà essere opportunamente documentata. La costruzione dovrà essere inserita nell'ambito dell'area cortilizia.

- la realizzazione di piscine;

8. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento.

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

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

a) Nuova edificazione su nuovo lotto

- Sf minima: la grafia di progetto rappresentata nelle tavole dello zoning individua i lotti, di tipo "c" in cui è ammessa l'edificazione;
- If: è ammessa la realizzazione di 600 mc
- H: m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 e n.1 piano per gli annessi
- Dc: m. 5,0
- Df: m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Df ad uso produttivo: m. 30,00
- N: 2
- n unità : 2 all'interno di uno stesso corpo di fabbrica (tipologia a blocco, in linea, bifamiliare)

b) Edifici esistenti

- Interventi ammessi: Art. 3 del DPR 380/2001 e ssmmii
- Ampliamento: fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- H: m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 per gli annessi fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente
- Dc: m. 5,00
- Df: m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Df ad uso produttivo: m. 30,00
- N: 2

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

- ricomposizione ambientale, anche attraverso la realizzazione di fasce alberate e arbustive della profondità di m. 3 che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona lungo i lati del lotto confinanti con il territorio agricolo;
- riordino delle pertinenze, attraverso l'integrazione morfologica con la struttura originaria e l'eliminazione/ricomposizione di eventuali elementi di degrado, quali superfetazioni o fabbricati impropri;
- caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quelle previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

11. Il rilascio delle autorizzazioni all'edificazione nei lotti individuati ai sensi del precedente comma 8 del presente Articolo è subordinato

- a) alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale, registrato e trascritto, alla non alienazione dei lotti ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado;
- b) alla certificazione della proprietà dei terreni da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale.

#### ART. 31 – ZTO EA AGRITURISTICA

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

##### DESCRIZIONE

3. Comprende le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di attività agrituristiche

**MODALITA' DI INTERVENTO****Nuova edificazione**

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

**Ampliamento e ristrutturazione**

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

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI**

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

a) **Edifici esistenti**

- Interventi ammessi: Art. 3 del DPR 380/2001 e ssmmii
- H: m. 7,50 per la residenza, m. 5,00 per gli annessi fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente
- Dc: m. 5,00
- Df: m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- N: 2

**DESTINAZIONI D'USO**

11. In queste ZTO sono ammesse le seguenti attività:

- ricettiva;
- commerciale limitatamente ai prodotti agricoli;
- turistico ricreative;
- ristorazione.

Sono escluse tutte le destinazioni che possono compromettere i caratteri agrituristici dell'area.

**ALTRE DISPOSIZIONI**

12. Sono ammessi:

- piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) da realizzarsi con i seguenti criteri costruttivi:

- struttura in legno (o similari);
- copertura a due falde;
- altezza media massima di ml 2,20;
- superficie coperta massima di mq 9,00;
- eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls privo di armatura metallica, dello spessore massimo complessivo di cm 5-10 e sporgenza massima dalla sagoma del manufatto di cm 15 (sono escluse strutture di fondazione di qualsiasi natura).

Dette opere sono definibili possono essere installati senza alcuna provvedimento autorizzativo, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati o da quella in materia paesaggistico-ambientale.

- la realizzazione di modesti manufatti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004 e ssmmii) aventi le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima di mq 50,00 e altezza media 4,00 m
  - struttura portante leggera in legno e/o acciaio, con sistemi di fondazione rimovibili;
  - copertura a falde inclinate;
  - tamponamenti in legno o materiali similari (pannelli sandwich) che per morfologia e colorazioni si integrano con il contesto agricolo;
  - eventuale pavimentazione di posa in opera eseguita, preferibilmente, con pietra naturale/artificiale, betonelle, quadrotti prefabbricati, posati a secco o "in fresco" o con getto in cls dello spessore massimo di cm 15;

Dette opere sono definibili come accessori rustici ai fabbricati rurali di abitazione comportanti trasformazione urbanistico-edilizia e, pertanto, assoggettati a rilascio del permesso di costruire.

In ogni caso è ammessa l'installazione di un solo ricovero per ogni unità immobiliare/fondo agricolo e a condizione che non vi sia la presenza di altri ricoveri, baracche o strutture. L'esigenza di disporre di tali strutture dovrà essere opportunamente documentata. La costruzione dovrà essere inserita nell'ambito dell'area cortilizia.

- la realizzazione di piscine;

13. per la realizzazione di impianti, strutture e fabbricati a servizio esclusivo dell'attività agrituristica si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nell'art.77, del Regolamento Edilizio Comunale.

## ART. 32 – ZTO ES SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

### DESCRIZIONE

3. Comprende le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di fabbricati agricoli o produttivi e da una situazione edilizia ed urbanistica di degrado.

### MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

### 5. In assenza del PUA sono consentiti

- gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;
- la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti privi di gradi di protezione.

## DESTINAZIONI D'USO

### 6. In queste ZTO sono ammesse le seguenti attività:

- negozi, studi professionali, uffici commerciali, entro il numero massimo di 3 unità con superficie utile calpestabile di mq 500 complessivi;
- magazzini, depositi, laboratori, artigianato non inquinante e che non producano odore e rumori molesti;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, attività ricettive e ricreative.

## ART. 33 – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO O DISMESSI IN ZONA AGRICOLA STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

### 1. Piano di Assetto del Territorio

## DESCRIZIONE

2. Comprende 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 NTO e delle relative schede.

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

3. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data di approvazione del PAT e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Gli edifici oggetto di richiesta possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
- parametri del R.E.;
  - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
  - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
  - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni;
  - presentazione di specifica relazione agronomica a dimostrazione della non funzionalità del fabbricato.
5. La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
- a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
  - b) tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
  - c) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.
6. Gli edifici o la parte di essi oggetto di recupero non può comunque superare la dimensione di mc 1.200;
7. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenti secondo le indicazioni contenute nel Prontuario della Qualità Architettonica.

8. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.

#### ART. 33BIS – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI INDIVIDUATI DAL PATI ESTENSE

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio
2. PATI Estense

##### DESCRIZIONE

3. Il PI individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite da aree quasi esclusivamente di pertinenza di edifici storici di cui al precedente art. 18 e al successivo art. 50 a cui si rimanda.
4. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

##### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

5. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

5. All'interno dei contesti figurativi i P.I. devono in ogni caso essere garantiti:

- a) la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- b) la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

7. Il P.I.:

- a) vieta smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- b) impone la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- c) vieta l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

8. Il P.I. privilegia in via prioritaria:

- a) l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso;
- b) la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- c) la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

9. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

#### ART. 34 – AMBITO NATURALISTICO DEL BACINO LAVACCI

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

## DESCRIZIONE

3. Corrisponde ad una area umida golenale denominata "Bacino Valgrande", meglio conosciuta come "Bosco Lavacci" o "Bacino". E' una lingua di terra ed acqua di circa 60 ha (se si considera l'alveo e la sommità arginale del Cavo Masina e l'alveo del Garzone, misurati fino all'altezza della confluenza), lunga circa 3,8 Km e larga 150-200 m, compresa tra i corsi d'acqua del Garzone e della Masina. L'area ha inizio dal ponte Zane in località Carmignano di Sant'Urbano e si protrae verso est fino alla confluenza dei due corsi d'acqua. Ricade territorialmente nella provincia di Padova, nei Comuni di Sant'Urbano, Villa Estense e Granze.

## MODALITA' DI INTERVENTO

4. E' vietata qualsiasi nuova edificazione;
5. Per quanto riguarda le modalità e gli strumenti di attuazione devono essere recepite le misure di conservazione indicate nel D.G.R. 2371 del 27 luglio 2006 e relativi allegati.
6. Le presenti NTO ed in particolare gli articoli riguardanti il Sistema Ambientale ed i Piani di Settore pongono norme di tutela e valorizzazione dell'area con particolare riferimento a :
- Mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
  - Mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
  - Individuare i fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.

## ART. 35 – ZTO VERDE PRIVATO

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative                      | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative                      | scala 1:2.000 |

## DESCRIZIONE

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

## MODALITA' DI INTERVENTO

3. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, recinzioni ecc..
4. Sugli edifici esistenti, salvo quanto previsto dal successivo comma 6 per gli edifici con grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001; è inoltre ammesso un aumento di volume del 20% con un massimo di mc 150 per motivi igienico-sanitari e/o funzionali.
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
6. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere unita da una

adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

7. Gli interventi sulla vegetazione sono ordinati alle seguenti direttive:
- per il rimboschimento e la sistemazione del verde arborato degli spazi a verde privato, a giardino e parco, sono consigliate le specie di: carpino; faggio; farnia; leccio; frassino e ornio; ippocastano; noce; ontano (zone umide); salice (babilonica, alba); tamerice;
  - per i filari, anche stradali: acero campestre; bagolaro; farnia; olmo (siberiano); ontano; salice;
  - per le siepi: acero campestre; biancospino; carpino bianco; gelso; pruno selvatico; salice; bosso; sanguinella; ligustro

## ART. 35 BIS – ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000  
 Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000  
 Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

### DESCRIZIONE

3. Trattasi di elementi puntuali e lineari dell'ambiente naturale ed antropizzato quali siepi, macchie boscate e Bacino Lavacci compongono insieme ai corsi d'acqua la rete ecologica dei corridoi principali e secondari che garantisce la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento.

### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Il P.I. recepisce l'individuazione delle invarianti di natura ambientale come determinata dal P.A.T. e la completa provvedendo a:
- tutelare i corridoi ecologici, le siepi, le macchie boscate e gli elementi principali dell'ambiente agrario, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone;
  - integrare e completare la rete ecologica individuando gli interventi necessari e le modalità per la sua implementazione e incentivazione.
5. Per gli elementi di cui al precedente comma 5 del presente articolo:
- sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità delle siepi e delle macchie boscate e le relazioni con il loro immediato intorno;
  - è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenza arboree presenti esclusivamente con essenza analoghe;
  - è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
  - È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustificano il miglior esito progettuale;
  - Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
  - La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.

## ART. 36 – AREE A RISCHIO IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

## STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, adottato con delibera n. 1 del 3 marzo 2004 e successive varianti.

## INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000  
Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000  
Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

## CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come "Aree a pericolosità idraulica media P2" - Progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Per le aree classificate a pericolosità idraulica media P2 l'Amministrazione comunale, nel modificare le previsioni degli strumenti urbanistici generali, deve prendere atto delle condizioni di pericolo riscontrate dal Piano e pertanto la nuova disciplina dell'uso del territorio deve prevedere la non idoneità per nuove zone edificabili di espansione o per edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti.
5. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C.
6. Le previsioni del PAI, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
7. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
  - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
  - non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
  - non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  - non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
  - migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
  - non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
  - non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
  - minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.
8. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:
  - realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
  - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
  - impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;
  - comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

## ART. 37 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA.

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Elab. 14p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica  
Elab. 15p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica– Allegato cartografico

#### CONTENUTI E FINALITA'

2. Trattasi di prescrizioni e criteri costruttivi validi per tutto il territorio Comunale da adottare in sede di progettazione e realizzazione delle opere.
3. I contenuti del presente Articolo recepiscono le indicazioni in materia idraulica e ambientale contenute nel Piano di Assetto del Territorio comunale, nella Valutazione di Compatibilità Idraulica e nel PTCP della Provincia di Padova

#### DIRETTIVE

4. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto, permesso o autorizzazione alla costruzione è subordinato alla verifica del rispetto del presente Articolo.
5. I P.U.A. dovranno contenere una Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGR 2948/2009. Essa dovrà contenere valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative, da dimensionare secondo quanto indicato ai commi successivi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al P.U.A. che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. La Valutazione di Compatibilità Idraulica deve porre particolare riguardo ai seguenti aspetti:
  - a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con individuazione del ricettore consortile secondo Elab. 15p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica– Allegato cartografico;
  - b) individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e relativo dimensionamento, secondo i criteri esplicitati nel capitolo 11 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del presente PI;
  - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368 e 523/1904;
  - d) eventuali prescrizioni specifiche del Consorzio di Bonifica.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Su tutto il territorio Comunale:
  - a) vige sui corsi d'acqua privati, consortili o demaniali esistenti il divieto di tombinamento, con possibilità di deroga per cause eccezionali quali la pubblica incolumità ed esigenze igienico-sanitarie. Tali casi saranno valutati caso per caso dal Consorzio di Bonifica e dovrà in ogni caso essere garantito il diametro minimo di 80 cm, fatto salvo l'onere per il proponente di dimostrare la non riduzione della sezione idraulica utile al deflusso. Valgono in ogni caso gli *Indirizzi operativi* del Consorzio Adige Euganeo in merito alle esigenze di manutenzione.
  - b) vanno rispettate la fasce di rispetto dai corsi d'acqua demaniali e consortili di cui al R.D. 368 e 523/1904;
  - c) le reti di fognatura internamente alle lottizzazioni dovranno essere di tipo separato;
  - d) i piani di imposta di nuovi edifici vanno fissati ad almeno + 20 cm dal piano campagna medio circostante prima della sua definitiva sistemazione o del marciapiede di strade pubbliche;
  - e) è fortemente sconsigliata la realizzazione di interrati e semi-interrati; in ogni caso essi dovranno essere dotati di provvedimenti atti a limitare il rischio allagamento (soglie e aperture quali rampe o bocche di lupo sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno prospiciente, adeguate impermeabilizzazioni, sistemi pompaggio) ; Tali vani interrati o semi-interrati, fatta salva la possibilità di deroga in caso di avvenuti interventi di miglioramento tali da ridurre il livello di pericolosità, sono vietati nelle zone cartografate nella Tav. 15p come *“Rischio idraulico in riferimento al P.A.I.”*, *“Rischio di allagamento con tempo di ritorno 2 o 5 anni”*, o *“Zone con possibile emergenza della falda freatica o con pericolo di esondazione”*.
  - f) i parcheggi pubblici e privati, fatti salvi i limiti imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto, dovranno essere di tipo drenante, con sottofondo atto a garantire la possibilità di infiltrazione;
  - g) per gli interventi che comportino impermeabilizzazioni superiori ai 1'000 mq si dovrà prevedere la realizzazione di volumi di compensazione idraulica, da dimensionare secondo i

- criteri illustrati nel cap. 11 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del presente P.I., in accordo con Consorzio di Bonifica e Genio Civile e si dovrà realizzare un manufatto di controllo delle portate a monte dell'immissione nella rete pubblica, del tipo illustrato nel cap. 11 della Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- h) per la realizzazione di ponti e accessi su corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica:
- il Consorzio dovrà rilasciare regolare concessione idraulica e titolo precario;
  - i manufatti dovranno avere diametro minimo 80cm, e comunque sono preferibili ponti letti a luce netta;
  - i manufatti dovranno avere quota di sottotrave pari almeno al piano campagna o al ciglio dell'argine;
  - la quota di scorrimento (fondo) dovrà essere compatibile con il profilo idraulico del corso d'acqua;
  - sarà perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti uffici regionali;
  - valgono gli *Indirizzi operativi* del Consorzio Adige Euganeo in merito alle esigenze di manutenzione
- i) per la realizzazione di strade:
- è vietato interrompere/impedire il deflusso superficiale delle acque senza prevederne un deflusso alternativo; vanno previsti adeguati fossi di guardia in misura minima di 800 mc/ha impermeabilizzato;
  - Vanno previsti tombotti a garanzia della continuità idraulica, con dimensione minima di 80cm;
- j) Per gli scarichi su corsi d'acqua consortili:
- le portate dovranno essere non inquinanti;
  - dovrà essere prevista porta a vento (clapet);
  - la sponda dovrà essere rivestita di roccia;
  - qualora vi sia occupazione demaniale dovrà essere perfezionata la pratica con gli uffici competenti;
  - dovrà essere presentata dettagliata relazione idraulica contenente indicazioni tecniche e dimensionamento rete scolante.

## TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 38 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

1. Il territorio comunale, in coerenza agli A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) individuati in sede di PAT, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - Zone ..... per l'istruzione..... (F1)
  - Zone ..... per attrezzature di interesse comune ..... (F2)
  - Zone ..... attrezzate a parco, gioco e sport ..... (F3)
  - Zone ..... per ..... parcheggi ..... (P)
2. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'Art. 31 della LR n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.
3. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive, di stoccaggio e raccolta di materiali, il ricovero degli automezzi e quant'altro non consono alle finalità del presente Articolo.
4. Le aree di cui al presente Articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
5. E' ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (Articolo 14 del D.P.R. 380/01).
6. Le superfici da riservare a servizi (verde e parcheggio) devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
7. L'AC può riconoscere una quota di edificazione per usi residenziali e/o terziari finalizzata ad incentivare l'intervento di capitale privato nella realizzazione di opere pubbliche attraverso il ricorso alla finanza di progetto/leasing immobiliare anche per le opere non presenti nella programmazione triennale del Comune ai sensi del DLgs 163/2006.

### ART. 39 – ZTO F1 PER L'ISTRUZIONE

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab.07p Tav. 03.a Zone significative                       | scala 1:2.000 |
| Elab. 08pTav. 03.b Zone significative                       | scala 1:2.000 |

#### DESCRIZIONE

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

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

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

#### ART. 40 – ZTO F2 PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning    | scala 1:5.000 |
| Elab.07p Tav. 03.a Zone significative                       | scala 1:2.000 |
| Elab. 08pTav. 03.b Zone significative                       | scala 1:2.000 |

##### DESCRIZIONE

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

6. Il PI si attua applicando i seguenti indici

- If 3 mc/mq
- H m. 10,50
- Dc m. 10,00
- Df m. 10,00

**ART. 41 – ZTO F3 ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT****STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

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

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

**DESCRIZIONE**

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

**MODALITA' DI INTERVENTO**

5. In queste zone il PI si attua per IED o Accordoi ai sensi dell'Art. 5 della LR 11/2004.

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

6. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- If 0,5 mc/mq
- H m. 10,50
- Dc m. 10,00
- Df m. 10,00

**ART. 42 – ZTO P PER PARCHEGGI****STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

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

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000

Elab.07p Tav. 03.a Zone significative

scala 1:2.000

Elab. 08pTav. 03.b Zone significative

scala 1:2.000

## DESCRIZIONE

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

## MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

## ART. 43 – SERVIZI A RETE E PUNTUALI

---

### ELETTRODOTTI

1. Nel territorio comunale è presente l'elettrodotto "Este-Colunga", 132 KV, per il quale:
2. Le fasce di rispetto dell' elettrodotto devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del PI sono indicative, il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del PI, all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
4. Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all'interno delle fasce dei 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.
5. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita
  - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) il restauro;
  - c) il risanamento conservativo;
  - d) la demolizione senza ricostruzione.
  - e) la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce e anche dello stesso fondo di proprietà, in un altro fondo, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti NTO ad eccezione degli indici di densità edilizia.
  - f) l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;
  - g) i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore.
  - h) il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

### RETE ILLUMINAZIONE

6. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
7. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
  - a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
  - b) selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
  - c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
  - d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;

- e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
- 8. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
- 9. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

#### POZZI DI CAPTAZIONE

- 10. Per i pozzi privati destinati all'uso alimentare è stata individuata una fascia di rispetto con un raggio di metri 10 con centro sul pozzo all'interno della quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - a) dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - e) discariche di materiali di qualsiasi tipo;
  - f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - h) pascolo e stazzo di bestiame;
  - i) inserimento e mantenimento di pozzi perdenti.
  - j) I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico e non più adibiti a punti di controllo della falda dovranno essere obbligatoriamente tombati.

#### IMPIANTI DI SEDIMENTAZIONE PRIMARIA

- 11. Trattasi di impianti di raccolta e sedimentazione di tipo "Imhoff" che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo.
- 12. Tali impianti si trovano in prossimità dei seguenti centri abitati:
  - a) capoluogo di Sant'Urbano;
  - b) Carmignano;
  - c) Cà Morosini;
  - d) Balduina
 Per ciascuno dei quali:
- 13. Le fasce di rispetto sono calcolate in m. 50 e prevedono il vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
- 14. Il PI prevede i limiti all'edificazione ai sensi dell'Art. 62 del D.Lgs. 152/99 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.
- 15. Gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima della fascia di rispetto non possa essere rispettata, devono adottare idonei accorgimenti sostitutivi quali:
  - e) Barriere di alberature;
  - f) Pannelli di sbarramento;
  - g) Ricovero degli impianti in spazi chiusi.
 Il PI indica, a seconda della situazione circostante, l'accorgimento più idoneo da adottare.
- 16. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
- 17. come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

- 18. Il P.I. in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma

1, lettera e) della

L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

19. Il P.I. con apposita variante n. 3 al PI ha disciplinato l'installazione di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico a cui si fa riferimento.

## TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'

---

### ART. 44 – CLASSIFICAZIONE AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

---

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab.07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08pTav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

#### DESCRIZIONE

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Al di fuori dei centri abitati e in tutte le zone soggette a preliminare PUA:
  - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale ed a quella di allacciamento tra i nuclei frazionali fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUA;
  - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo esclusivamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PI i PUA ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta
  - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
  - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione; nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
    - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
    - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
    - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.
7. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della LR 11/2004 e ssmmii, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità

edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui

all'Art. 36 della LR 11/2004 e ssmmii, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

8. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle Tavole di Progetto e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT.
9. L'indicazione delle della mobilità, deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.

## ART. 45 – STRADE

### DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PI, in recepimento di quanto previsto dal PAT, si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Le strade sono classificate in riferimento al NCS ed agli strumenti richiamati al comma precedente come segue:
  - a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
    - Strada Provinciale "Boara Pisani – Piacenza d'Adige" di progetto;
    - Strada Provinciale n. 1;
    - Strada Provinciale n. 7;
    - Strada Provinciale n. 41;
    - Strada Provinciale n. 41/d;
    - Strada Provinciale n. 81
  - b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
    - Strade comunali locali;
    - Strade locali (tipo F);
    - Strade urbane di quartiere;
    - Strade vicinali (tipo F);
    - Strade interpoderali con caratteristiche ambientali.

### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, gli interventi sulle strade esistenti e di progetto, devono essere ordinati a quanto segue:
  - a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
    - la sezione stradale e le caratteristiche geometriche sono definite dall'ente gestore;
    - le piste ciclabili dovranno essere realizzate su almeno un lato della strada, anche non adiacenti al sedime stradale, ed essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
    - gli interventi di mitigazione ambientale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il rumore, l'aria, l'acqua con particolare riferimento alle zone sensibili dal punto di vista insediativo e naturalistico;
    - gli interventi di mitigazione paesaggistica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare l'inserimento del tracciato, i viadotti ed i sottopassi, le opere d'arte stradali, le fasce adiacenti il tracciato;
    - gli interventi di mitigazione ecologica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il mantenimento e/o ripristino della continuità faunistica lungo i corridoi ecologici principali e secondari individuati dal PI;
    - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
  - b) Strade urbane di quartiere (tipo E)

- la sezione stradale minima pari a m. 6,50;
  - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
  - il marciapiede almeno su un lato della strada;
  - i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
  - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
  - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
- c) Strade locali (tipo F):
- la sezione stradale minima pari a m. 5,50;
  - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
  - il marciapiede almeno su un lato della strada;
  - i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
  - le strade a fondo cieco debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai mezzi che svolgono servizio pubblico (rifiuti, soccorso medico, raccolta scolari, protezione civile, etc.)
  - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
  - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
- d) Strade vicinali (tipo F) (con caratteristiche ambientali):
- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali devono essere collocati almeno su un lato della strada;
  - le pavimentazioni devono essere diverse da quelle bituminose o in calcestruzzo.
4. Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto nelle Tavole di progetto, prevedendo anche interventi puntuali per:
- la mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - la sicurezza del traffico;
  - l'ampliamento ed adeguamento delle strade;
  - la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
5. Con riferimento alla classificazione definita al precedente comma 2 del presente Articolo vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) nel rispetto di quanto previsto con il DM 1404/1968 al di fuori dei centri abitati:

		tipo A Autostrade	tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 60	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossili escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3		

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

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

6. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ssmii. Nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentito l'ampliamento degli edifici residenziali per documentate esigenze igieniche e/o abitative, nella misura massima di. 150 mc nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, purché l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto e previo parere dell'ente proprietario della strada. La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo.
7. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
8. In fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati, previo rilascio di autorizzazione/nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada, esclusivamente impianti stradali di distribuzione tipo stazione di rifornimento e di servizio, mentre tutti gli annessi commerciali alle medesime attività, caratterizzati da opere stabili entro e fuori terra, dovranno essere realizzati al di fuori di dette fasce.

#### ART. 46 – PISTE CICLABILI

##### DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PI si definisce pista ciclabile quella utilizzabile dai ciclisti, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.
2. 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;
  - puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la

- destinazione dell'utenza ciclistica;
- valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
  - verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.

### MODALITA' DI INTERVENTO

#### 3. Le piste ciclabili possono essere realizzate su:

##### a) sede propria

ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;

##### b) 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 delimitatori di corsia;

##### c) 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.

con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- ~~— larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso ed opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.~~
- ~~— larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.~~

#### 4. Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del PI hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di PUA.

#### 5. Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:

- la riqualificazione dello spazio stradale circostante;
- la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali;
- l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- le indicazioni degli attraversamenti ciclabili;
- le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili;
- gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso;
- la regolarità delle superfici ciclabili;
- gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi,
- le sistemazioni a verde,
- le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie purché non determinino difficoltà di transito per i ciclisti;
- le rastrelliere per la sosta dei velocipedi
- le panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree,
- le fontanelle di acqua potabile e punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini;
- l'ubicazione di parcheggi per autovetture in contiguità alle piste ciclabili per l'individuazione di nodi di interscambio modale.

## DESCRIZIONE

1. I parcheggi sono intesi come l'insieme degli spazi destinati al ricovero e/o alla sosta delle autovetture e possono essere realizzati su aree pubbliche e private in sottosuolo, in seminterrato, in superficie a raso o in strutture multipiano.

## MODALITA' DI INTERVENTO

2. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - gli spazi verdi e le piantumazioni devono occupare almeno il 10% del totale dell'area;
  - le piantumazioni dovranno essere realizzate componendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
  - il perimetro deve essere recintato con siepi;
  - i parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
  - la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie;
  - i materiali e le soluzioni tecniche dovranno essere dello stesso tipo e/o comunque in sintonia con quelli della strada di servizio o di tipo a minore impatto visivo nel rispetto di collaudati standard di pulizia e scolo delle acque superficiali (es. graticci a scomparsa, superfici erbate consolidate ecc...);
  - una parte deve essere destinata ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere;
  - il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con una superficie minima di stazionamento pari a m. 2,50 x 5,00 cui vanno aggiunti adeguati spazi di manovra.
3. I parcheggi sono distinti nelle seguenti categorie:
  - a) Parcheggi privati pertinenziali a servizio dei fabbricati o di singole unità immobiliari;
  - b) Parcheggi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)per ciascuna categoria sono indicate le condizioni di ammissibilità nelle varie zone funzionali del piano regolatore ed, all'interno di queste, nelle singole destinazioni funzionali previste per le aree del territorio comunale.

## PARCHEGGI PRIVATI PERTINANZIALI A SERVIZIO DEI FABBRICATI O DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

4. Nelle zone residenziali ed agricole per ogni nuova unità immobiliare (appartamento, ufficio, negozio, laboratorio ecc.) è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.
5. Nelle zone A e all'interno degli ambiti di tutela di edifici con grado di protezione, nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari, le superfici di cui al precedente comma sono monetizzabili in caso di dimostrata impossibilità al reperimento.
6. Nelle zone produttive, commerciali e direzionali per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari, predisporre parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto / 100 mq di Su o frazione di 100 mq di Su.
7. Per attività alberghiere, sanitarie e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 1 posto auto / 2 camere e comunque non meno di 1 posto auto ogni 250 mq (o frazione di 250 mq) di Su;
8. Per strutture con destinazione d'uso a teatro, cinematografo, ristorante e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 5 posti auto / 100 mq Su o frazione di 100 mq di

Su.

9. Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso ed è fatto divieto di cambio di destinazione d'uso se non previo reperimento di area equivalente.

#### PARCHEGGI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

10. Nelle zone soggette ai P.U.A, fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, le dotazioni minime di parcheggi pubblici sono le seguenti:
- a) PUA per insediamenti residenziali
    - Gli standard urbanistici primari da destinare a parcheggi effettivi (esclusi gli spazi di manovra) sono pari a 5,00 mq/ab e comunque non inferiori a 1 posto auto / 1 unità abitativa;
  - b) PUA per insediamenti artigianali e industriali
    - La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.
  - c) PUA per insediamenti commerciali e direzionali
    - Per gli interventi di nuova costruzione o di cambio di destinazione d'uso per attività di tipo commerciale di vicinato, di media struttura con superficie di vendita fino a 1.000 mq o terziario, il PUA prevederà una superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a 0,5 mq/mq di Su. Una ulteriore superficie, non inferiore a 0,5 mq/mq di superficie utile, dovrà essere destinata a standard secondario (parcheggio e/o verde attrezzato) in collegamento funzionale con l'insediamento stesso.
    - Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq dovrà essere garantita una superficie libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie utile a destinazione commerciale. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
    - Per le grandi strutture di vendita deve essere garantita area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie utile a destinazione commerciale; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente a esercizi del settore alimentare.
    - Il rapporto delle superfici a parcheggio, derivante da attività commerciale, può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
  - d) PUA per insediamenti misti
    - Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi a parcheggio dovrà rispettare i limiti di cui a punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.
    - La dotazione di spazi a parcheggio è assicurata mediante la cessione al Comune delle aree o tramite vincolo di destinazione ad uso pubblico.
11. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione da destinare a parcheggio e/o le aree da destinare a parcheggio non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione o compensazione mediante la realizzazione di altre opere per un importo equivalente.

#### ART. 48 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTE

##### DESCRIZIONE

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

##### MODALITA' DI INTERVENTO

2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti o la modifica di impianti

esistenti è consentita nel rispetto delle presenti norme e della specifica normativa vigente in materia.

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

#### SUPERFICIE MINIMA

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

#### ART. 49 – ALTRE AREE DI SERVIZIO

---

##### MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'Art. 2, comma 3 dei DLgs n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
  - a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
  - b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
2. La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle

Z.T.O. di cui al precedente Articolo anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'Art. 3.1 della DGR 7 dicembre 1999, n. 4433.

3. La localizzazione di tali attività è soggetta alle medesime prescrizione definite al precedente Articolo ... riguardante le aree per la distribuzione carburante in quanto la loro localizzazione è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico.

## TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

---

### ART. 50 – VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.LGS 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39 STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Gli elementi evidenziati nelle Tavole:

Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000 Elab.

03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

sono:

- a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua
  - Fiume Adige;
  - Fiume Gorzone;
  - Canale Masina;
  - Scolo Santa Caterina;
- b) le zone boscate;
- c) i vincoli monumentali sugli immobili:
  - Villa Nani Loredan;
  - Chiesa di San Giorgio.

#### DESCRIZIONE

3. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 gli elementi richiamati al comma precedente:

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:

- PAT;
- previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004;
- indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

### ART. 51 – IDROGRAFIA

---

#### SERVITU' IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO 1. R.D. n. 368 del 08.05.1904

2. R.D. n. 523 del 05.07.1904

#### CONTENUTI E FINALITÀ

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

- a) Fiume Gorzone,
- b) Canale Masina,
- c) Scolo Santa Caterina,
- d) Scolo Consortile Mandriazze,
- e) Scolo Consortile Treves,
- f) Scolo Consortile Frattesina,
- g) Scolo Consortile Laghetto,
- h) Scolo Consortile Matteazzi,
- i) Scolo Consortile Allacciante Laghetto,
- j) Canaletta Irrigua Ca' Morosini,
- k) Scolo Consortile Vallurbana,
- l) Scolo Consortile Giovanelli,
- m) Scolo Consortile Ca' Morosini,
- n) Scolo Consortile Allacciante Stradona,
- o) Scolo Consortile Stradona,
- p) Scolo Consortile Sabbadina,
- q) Scolo Consortile Gorghi,
- r) Scolo Consortile Gorghi secondario,
- s) Scolo Consortile Sturara,
- t) Scolo Consortile Terreni Medi,
- u) Scolo Consortile Diramazione Terreni Medi,
- v) Scolo Consortile Spinella,
- w) Scolo Consortile Collettore principale Lavacci,
- x) Scolo Consortile Barbiera,
- y) Scolo Consortile Collettore Principale Valgrande.

vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale e 20 m (venti) per l'Adige, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

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

#### FASCIA DI RISPETTO ART. 41 LR 11/2004 STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

8. Tavole:

Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000	Elab.
02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000	Elab. 03p.
Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto	scala 1:5.000	

#### CONTENUTI E FINALITÀ

9. Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per:
  - a) Fiume Adige;
 e di profondità m. 50 (cinquanta):
  - b) Fiume Gorzone;
  - c) Canale Masina;

## d) Scolo Santa Caterina.

**PRESCRIZIONI**

10. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

a) è vietata

- la realizzazione di nuove costruzioni;
- la trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;

b) è consentito

- l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo;
- la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc,
- la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;

c) è obbligatoria:

- la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

**ART. 52 – DISCARICA**

---

**STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

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

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

4. Trattasi dell' area di sedime di discarica per rifiuti solidi urbani autorizzata e relativa area di rispetto ubicata a nord del centro abitato di Balduina nell'A.T.O. n.4

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. Alla discarica individuata si applica una fascia di rispetto pari a m. 150 misurati dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli Artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L..
7. La fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata senza procedere ad una variante del PAT.

**ART. 53 – DEPURATORI**

---

**STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

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

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

4. Tavole:
  - Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000
  - Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

5. Trattasi dell'area di sedime e della relativa fascia di rispetto dell'impianto di Sant'Urbano e la conseguente fascia di rispetto di m. 100, ubicato in prossimità della discarica

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

#### ART. 54 – CIMITERI

---

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO 1. RD n. 1265, 27 luglio 1934.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavole:

Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000

3. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto ubicati in corrispondenza di:
- del capoluogo di Sant'Urbano;
  - del centro abitato di Balduina;
  - del centro abitato di Carmignano;
  - del centro abitato di Ca' Morosini;

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

## TITOLO X: PIANI DI SETTORE

---

### ART. 55 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

---

#### DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PI il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano gli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore si riferiscono a:
  - a) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
  - b) Piano della protezione civile;
  - c) Piano delle acque;
  - d) Piano di zonizzazione acustica;
  - e) Piano del commercio;
  - f) Piano energetico;
  - g) Piano illuminazione pubblica;
  - h) Piano dei servizi del sottosuolo;
  - i) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati gli enti ed i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
  - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
  - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
  - delle politiche di sviluppo dei gestori e dei servizi.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
6. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

## TITOLO XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

---

### ART. 56 - DEROGHE

---

1. Il Comune può rilasciare permessi a costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001 e ssmmii, quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

### ART. 57 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

---

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 comma 9 della LR 11/04, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA è comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.

### ART. 58 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

---

1. Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
2. L'entrata in vigore della Variante n. 1 al PI determina l'abrogazione delle previsioni del PI Vigente (ai sensi del precedente Art. 1) limitatamente alle parti incompatibili con la Variante.

### ALLEGATO – VAS: MONITORAGGIO

---

#### Premessa

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

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

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

Il monitoraggio consente in particolare di:

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

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

Il sistema di indicatori per il monitoraggio

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

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

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

Matrice	Indicatore	Unità di misura	Fonte dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
ARIA	Qualità dell'aria – concentrazione di PM <sub>10</sub>	µg/m <sup>3</sup>	ARPAV	Annuale
	Qualità dell'aria – concentrazioni di NO <sub>2</sub>	µg/m <sup>3</sup>	ARPAV	Annuale
ACQUA	Qualità dell'aria – numero superamenti dei limiti per O <sub>3</sub>	n.	ARPAV	Annuale
	Qualità delle acque sotterranee	varie	ARPAV	Annuale
	Aziende con autorizzazione allo scarico	n.		
	Popolazione servita dall'acquedotto	ab., %	Ente gestore	Annuale
	Consumi idrici delle utenze civili / industriali / agricole	mc/anno / mc/giorno/abitante	Ente gestore	Annuale
	Popolazione allacciata alla rete fognaria	ab., %	Ente gestore	Annuale
ENERGIA	Consumi gas metano	Mc/ab/anno	Ente gestore	Annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	Ente gestore	Annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia, kW/anno	Comune, gestori	Annuale
Matrice	Indicatore	Unità di misura	Fonte dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
SUOLO	Suolo agricolo / superficie comunale	%	comune	Annuale
	Siti contaminati	n. e caratteristiche	Regione, ARPAV, Provincia, Comune	Annuale
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e pro-capite)	mq e ubicazione	Comune	Annuale
	Dotazione di siepi in zona agricola	m e ubicazione	Comune	Annuale
MOBILITA'	Sviluppo dei percorsi	m	Comune, Provincia	Annuale

	ciclopeditoni		Regione		
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critiche per incidentalità traffico	Ubicazione e caratteristiche	Comune, Stradale	Polizia	Annuale
INQUINANTI FISICI	Classificazione acustica / Piano di risanamento - aggiornamenti	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune		Annuale
	Sorgenti di rumore puntuale	N., ubicazione, tipologia	Comune, ARPAV		Annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	Aziende insalubri	n., caratteristiche e ubicazione	Comune		Annuale
POPOLAZIONE	Numero famiglie	n.	ISTAT, Comune		Annuale
	Alloggi sfitti, disabitati	n., caratteristiche	ISTAT, Comune		Annuale
RIFIUTI	% Raccolta differenziata	t/anno	Ente gestore		Annuale
	Produzione di rifiuti speciali (di cui pericolosi)	t/anno	Ente gestore - Comune		Annuale

## ELENCO ABBREVIAZIONI

AC	Amministrazione Comunale	
A.P.P.	Accordo Pubblico privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004	Art. Articolo
Artt.	Articoli	
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo	
CEC	Commissione Edilizia Comunale	
D.G.R.V.	Delibera Giunta Regionale Veneto	
DLgs	Decreto Legislativo	
DM	Decreto Ministeriale	
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica	
Elab.	Elaborato	
Elabb.	Elaborati	
GU	Gazzetta Ufficiale	
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete	
L.	Legge nazionale	
LR	Legge Regionale	
MCS	Mercalli-Cancani-Sieberg (scala di misura terremoti articolata in 12 gradi di intensità)	
NCdS	Nuovo Codice della Strada	
NT	Norme Tecniche	
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
NTO	Norme Tecniche Operative	
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri PAI Piano Assetto Idrogeologico	
PAT	Piano Assetto del Territorio	
PIRUEA	Programma Integrato Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale PdL Piano di Lottizzazione	
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare	
PI	Piano degli Interventi	
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi	

PP	Piano Particolareggiato
PR	Piano di Recupero
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTRC	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
SAT	Superficie Agricola Trasformabile
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
ssmmii	successive modifiche e integrazioni
STC	Superficie Territorio Comunale
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
STC	Superficie Territoriale Comunale
QC	Quadro Conoscitivo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VIncA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee

**ALLEGATO SCHEMATIPO "CONV" P.U.A. art. 19 L.R. 11/2004**

**COMUNE DI SANT'URBANO**

**Provincia di Rovigo**

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "\_\_\_\_\_".

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Bosaro,  
presso \_\_\_\_\_ la sede Municipale, Via....., avanti a me

\_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto  
nel ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i  
camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

- .....

**PREMESSO**

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto ..... si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
  - Norme di attuazione
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
  - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
  - Schema di convenzione
  - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente

- Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
- Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
- Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
- Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi – verde
- Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
- Tav. 7 - scala 1:500 – Sezioni stradali tipo
- Tav. 8 - scala 1:500 – Sistemazione aree verdi – parcheggi - viabilità
- Tav. 9 - scala 1:500 – Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
- Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
- Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
- Tav. 12 - scala 1:500 – Schema rete acquedotto e gas metano
- Tav. 13 - scala 1:500 – Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
- Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
- Tav. 15 - scala 1:500 – Aree da cedere
- Tav. 16 - scala 1:500 – Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data .....
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1**

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2 Attuazione del Piano**

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 3 Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo**

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc .....

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del ..... **per l'urbanizzazione primaria** risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mc .....x €/mc .....= € .....

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq ..... per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq ....., il tutto per complessivi mq .....
- PARCHEGGI per complessivi mq .....
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq ....., comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art. ....

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di

legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € ..... cioè superiore al contributo di € ..... che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Carceri per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R. ....

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

#### **Art. 4 Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

#### **Art. 5 Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -**

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € .....

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data ..... con quietanza n. ....

#### **Art. 6 Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.**

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

#### **Art. 7 Trasferimento oneri**

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8 Collaudo**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Bosaro dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

#### **Art. 9 Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

**Art. 10 Vigilanza**

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

**Art. 11 Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

**Art. 12 Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

**Art. 13 Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

**Art. 14 Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 15 Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 16 Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Bosaro a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Sant'Urbano li \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA  
SERVIZIO**

**IL RESPONSABILE DEL**