



# PI 2019 COMUNE DI VEGGIANO

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n.6**  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Elaborato adeguato  
alle decisioni  
assunte dalla  
D.C.C. n. 14 del  
01.04.2020

aprile 2020

Elaborato 27



## NORME TECNICHE OPERATIVE

# Comune di Veggiano



COMUNE DI VEGGIANO  
Piazza F. Alberti, 1 - Veggiano (PD)

ADOZIONE Del. C.C. n. 54 del 30.12.2019

APPROVAZIONE Del. C.C. n. 14 del 01.04.2020

### **Il Sindaco**

Arch. Simone MARZARI

### **Il Segretario**

Dott. Giacomo D'ANCONA

### **Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata**

Il responsabile Geom. Giuseppe TREVISAN  
Dott. Riccardo GENNARI

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista  
Daniele RALLO, urbanista  
Lisa DE GASPER, urbanista

#### **Valutazione idraulica**

Lino POLLASTRI, ingegnere  
Federico VALERIO, ingegnere  
Marco VOLPATO, ingegnere

#### **Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, ingegnere  
Lucia FOLTRAN, dott. sc. amb.

MATE SC  
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)  
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911  
e-mail: mateng@mateng.it

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI VEGGIANO

# PIANO DEGLI INTERVENTI

# NORME TECNICHE OPERATIVE

## **PRG**

approvato con delibera di G.R.V. n° 201 del 24 gennaio 1992

### **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

approvata con delibera di G.R.V. n° 2142 del 7 luglio 2000

*aggiornata con varianti parziali al P.R.G. approvate con:*

delibera di C.C. n° 47 del 29 settembre 1999

delibera di C.C. n° 2 del 28 febbraio 2000

delibera di C.C. n° 22 del 17 aprile 2000

delibera di C.C. n° 4 del 15 marzo 2003 (4° comma art. 50 L.R. 61/85)

delibera di C.C. n° 18 del 17 giugno 2003 (9° comma art. 50 L.R. 61/85)

delibera di G.R.V. n° 3110 del 1 ottobre 2004 (3° comma art. 50 L.R. 61/85)

## **PAT**

Adottato con DCC 15 n. del 22.04.2010

Approvato in Conferenza di Servizi il 11.03.2014

Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 124 del 10.07.2014

### **PIANO DEGLI INTERVENTI –**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 22.12.2014

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.05.2015

### **PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante 1**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. \_ del \_

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26.05.2016

### **PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante 2**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. \_ del \_

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26.05.2016

### **PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante 3**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. \_ del \_

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29.06.2016

### **PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante 4**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. \_ del \_

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07.09.2016

### **PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante 5**

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2017

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 05.07.2017

Aprile 2020

Modifiche derivante dall'adeguamento alla LR 14/2017 e alla Var. 1 al PAT

Altre modifiche PI variante 6

Modifiche derivanti dal recepimento delle osservazioni

## INDICE

Articolo 1 - Disciplina urbanistica e norme di attuazione.....	8
Articolo 2 - Elaborati di P.I. ....	9
Articolo. 2 bis - Attuazione ed efficacia .....	11
Articolo. 2 ter - <del>Superficie Agricola Trasformabile</del> Consumo massimo di suolo LR 14/2017 .....	12
Articolo 2 quater -Perequazione .....	13
Articolo 2 quinquies - Credito edilizio e registro .....	15
Articolo 2 sexies - Compensazione urbanistica .....	17
Articolo 2 septies - Accordi pubblico privato .....	18
Articolo 3 - Zone territoriali omogenee .....	19
Articolo 4 - Parametri edilizi e metodi di misurazione .....	20
4.1 Superficie territoriale .....	20
4.2 Indice di fabbricabilità territoriale.....	20
4.3 Superficie fondiaria .....	20
4.4 Indice di fabbricabilità fondiaria.....	20
4.5 Superficie coperta .....	20
4.6 Superficie utile abitabile .....	20
4.7 Volume dell'edificio .....	21
4.8 Altezza dei vani.....	21
4.9 Altezza dell'edificio.....	21
4.10 Piano campagna .....	21
4.11 Distanza dalle strade .....	21
4.12 Distanza dai confini .....	22
4.13 Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica.....	22
4.14 Distacchi e distanze particolari.....	22
4.15 Numero dei piani.....	22
4.16 Porticati di uso privato.....	23
4.17 Unità abitativa .....	23
4.18 Densità territoriali di zona e densità fondiarie .....	23
Articolo 5 - Zone Residenziali .....	24
Articolo 6 - Zone A di interesse storico-ambientale.....	25
6.1 Generalità .....	25
6.2 Zone A/1 - centro storico.....	25

6.2.1	Destinazioni d'uso .....	25
6.2.2	Modi di intervento.....	26
6.2.3	Parametri edificatori .....	26
6.3	Zona A/2 - Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico 27	
6.3.1	Destinazioni d'uso .....	27
6.3.2	Modi di intervento.....	28
6.3.3	Parametri edificatori .....	28
6.3.4	Prescrizioni particolari .....	29
Articolo 7	- Zone B .....	30
7.1	Destinazioni d'uso .....	30
7.2	Modi di intervento.....	30
7.3	Parametri edificatori .....	31
Articolo 8	- Zone C1 .....	34
8.1	Destinazioni d'uso .....	34
8.2	Modi di intervento.....	34
8.3	Parametri edificatori .....	35
8.3	Prescrizioni Particolari .....	37
Articolo 9	- Zone C1.1 .....	39
9.1	Destinazioni d'uso .....	39
9.2	Modi di intervento.....	39
9.3	Parametri edificatori .....	40
Articolo 10	- Zone C2 .....	42
10.1	Individuazione .....	42
10.2	Destinazioni d'uso .....	42
10.3	Modi di intervento.....	42
10.4	Parametri edificatori .....	43
Articolo 11	- Zone C3 mista residenziale - servizi .....	45
11.1	Individuazione .....	45
11.2	Destinazioni d'uso .....	45
11.3	Modi di intervento.....	45
11.4	Parametri edificatori .....	45
Articolo 12	- Interventi sull'esistente – Gradi di Protezione .....	47
Articolo 12 bis	– Sistema commerciale (LR 50/2012) .....	52
Articolo 13	- Zone D per insediamenti produttivi .....	55

Articolo 14 - Zone D1 .....	56
14.1 Destinazioni d'uso .....	56
14.2 Modi di intervento.....	56
14.3 Parametri edificatori .....	57
14.4 Caratteri degli interventi .....	57
14.5 Tutela dell'ambiente .....	57
14.6 Parcheggio alberato.....	58
14.7 Quinte alberate .....	58
14.8 Prescrizioni Particolari .....	58
Articolo 15 - Zone D2 .....	60
15.1 Destinazioni d'uso .....	60
15.2 Modi di intervento.....	60
15.3 Parametri edificatori .....	61
15.4 Caratteri degli interventi .....	61
15.5 Tutela dell'ambiente .....	62
15.6 Parcheggio alberato.....	62
15.7 Quinte alberate .....	62
15.8 Prescrizioni Particolari .....	62
Articolo 16 - Zone D3 .....	63
16.1 Destinazioni d'uso .....	63
16.2 Modi di intervento.....	63
16.3 Parametri edificatori .....	63
16.4 Prescrizioni Particolari .....	64
Articolo 16 bis - Zone D4 - Stazioni di rifornimento e impianti di distribuzione carburante.....	65
Articolo 16 ter - Zone DS – Sportello Unico Attività Produttive (variante al PRC) .....	67
Articolo 17 - Attività Produttive in zona impropria - settore produttivo - commerciale .....	70
17.1 Attività esistenti da confermare .....	70
17.2 Attività esistenti da bloccare.....	71
17.3 Attività esistenti da trasferire .....	71
17.4 Attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. 11/87 approvata con D.G.R.V. n° 5004 in data 18.09.1990 .....	71
17.5 Tutela dell'ambiente .....	71
17.6 Parcheggio alberato.....	71
17.7 Quinte alberate .....	72
17.8 Norme particolari.....	72

Articolo 18 - Zone E .....	73
18.1 Norme Comuni alle Zone Agricole .....	73
18.2 Sottozone E agricola - produttiva .....	79
18.3 Sottozone E di Interesse Paesaggistico .....	81
Articolo 18 bis - Nuclei Edificazione Diffusa .....	82
18 b.1 Prescrizioni e vincoli .....	82
18 b.2 Destinazioni d'uso .....	82
18 b.3 Modi di Intervento .....	83
18 b.4 Prescrizioni particolari .....	83
18 b.5 Perequazione/compensazione .....	84
Articolo 19 - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo .....	85
19.1 Modi di intervento .....	85
19.2 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi .....	86
19.3 Perequazione/compensazione .....	86
Articolo 20 - Zone F Aree destinate ad uso pubblico e di interesse generale .....	87
20.1 F.1 Aree per l'istruzione .....	87
20.2 F.2 Aree per attrezzature di interesse comune: .....	87
20.3 F.3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport .....	88
20.4 F.4 aree per parcheggi .....	88
20.5 Modi di intervento .....	88
Articolo 21 - Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato .....	89
21.1 Area Maneggio Pesca sportiva Tesina .....	89
Articolo 22 - Fasce o zone di rispetto o tutela .....	90
22.1 Aree di rispetto cimiteriale .....	90
22.2 Aree per servizi cimiteriali .....	90
22.3 Aree con vincolo idraulico .....	90
22.4 Aree di rispetto stradale .....	91
22.5 Aree con vincolo tecnologico .....	93
22.6 Aree con vincolo monumentale – art. 10 D.Lgs. 42/2004 .....	94
22.7 Aree con vincolo paesaggistico – art. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004 .....	94
22.8 Aree a verde privato .....	94
22.9 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	94
22.10 Allevamenti zootecnici intensivi .....	95
22.11 Ambiti Naturalistici di livello regionale .....	96



Art. 22 bis – Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)	97
Articolo 23 - Ambiente e paesaggio	99
23.1 Tutela e salvaguardia del territorio rurale ed urbano	99
23.2 Paesaggio rurale	99
23.3 Paesaggio urbano	100
Articolo 24 - Zone significative	103
24.1 Generalità degli interventi	103
24.2 Modi di intervento	103
24.3 Individuazione delle modalità	106
24.4 Caratteri specifici degli interventi	106
Articolo 25 - Dotazione di standards nei p.u.a.	108
Articolo 26 - validita' degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del piano regolatore generale PREvigente	110
Articolo 27- Crolli accidentali di edifici o parti di edificio	111
Articolo 28 - Costruzioni accessorie	112
Articolo 29 - Misure di salvaguardia	113
Articolo 30 - Norme abrogate	114
Articolo 31 - Nuove disposizioni legislative	115
Articolo 32 - Repertorio normativo	116

## **ARTICOLO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE**

---

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, definiscono le modalità per l'effettuazione di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

## ARTICOLO 2 - ELABORATI DI P.I.

Le presenti norme costituiscono parte integrante, (elaborato n° 27 "Norme Tecniche Operative") del Piano degli Interventi del Comune di Veggiano (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

### ELABORATI DI ANALISI – AGGIORNAMENTO QC

1.	Elab. A.01	Tav. A1 Aggiornamento CTR	scala 1:10.000
2.	Elab. A.02	Tav. A2 Stato di attuazione del PRG	scala 1:10.000
3.	Elab. A.03	Tav. A3 Manifestazioni di interesse	scala 1:10.000
4.	Elab. A.04	Elenco Manifestazioni di interesse	
5.	Elab. A.05	Schede Analisi Nuclei Edificazione Diffusa	
6.	Elab. A.06	Schede patrimonio edilizio storico esistente 1989	
7.	Elab. A.07	Schede patrimonio edilizio storico esistente 1998	

### ELABORATI GRAFICI

8.	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale Nord - Veggiano	scala 1:5.000
9.	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale Sud – Trambacche, S. Marco	scala 1:5.000
10.	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione	scala 1:2.000
11.	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione	scala 1:2.000
12.	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione	scala 1:2.000
13.	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione	scala 1:2.000
14.	Elab. 07	Tav. 2.5 Zonizzazione	scala 1:2.000
15.	Elab. 08	Tav. 2.6 Zonizzazione	scala 1:2.000
16.	Elab. 09	Tav. 2.7 Zonizzazione	scala 1:2.000
17.	Elab. 10	Tav. 2.8 Zonizzazione	scala 1:2.000
18.	Elab. 11	Tav. 2.9 Zonizzazione	scala 1:2.000
19.	Elab. 12	Tav. 2.10 Zonizzazione	scala 1:2.000
20.	Elab. 13	Tav. 2.11 Zonizzazione	scala 1:2.000
21.	Elab. 14	Tav. 2.12 Zonizzazione	scala 1:2.000
22.	Elab. 15	Tav. 2.13 Zonizzazione	scala 1:2.000
23.	Elab. 16	Tav. 2.14 Zonizzazione	scala 1:2.000
24.	Elab. 17	Tav. 2.15 Zonizzazione	scala 1:2.000
25.	Elab. 18	Tav. 2 Zonizzazione legenda	
26.	Elab. 19	Tav. 3 <del>SAU e SAT intero territorio comunale</del> <b>Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017</b>	scala 1:10.000
27.	Elab. 20	Tav. 4.1 Centri abitati e Centro urbano LR 50/2012 - Nord	scala 1:5.000
28.	Elab. 21	Tav. 4.2 Centri abitati e Centro urbano LR 50/2012 - Sud	scala 1:5.000
29.	Elab. 22	Tav. 5.1 Schede B – patrimonio edilizio storico esistente - Nord	scala 1:5.000
30.	Elab. 23	Tav. 5.2 Schede B – patrimonio edilizio storico esistente - Sud	scala 1:5.000

### SCHEDATURE

31.	Elab. 24	Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
32.	Elab. 25	Schede – Allevamenti zootecnici
33.	Elab. 26	Schede – Aree degradate ai fini commerciali

### ELABORATI DESCRITTIVI

34.	Elab. 27	Norme Tecniche Operative
35.	Elab. 28	Dimensionamento
36.	Elab. 29	Relazione Programmatica
37.	Elab. 30	<del>Registro Fondiario SAU</del> <b>Consumo di Suolo</b>

- 38. Elab. 31 Registro Crediti Edilizi
- 39. Elab. 32 Prontuario Qualità Architettonica

#### **ELABORATI DI VALUTAZIONE**

- 40. Elab. 33 Relazione sullo stato di attuazione del PAT e del monitoraggio VAS
- 41. Elab. 34 Procedura di valutazione di incidenza - dichiarazione
- 42. Elab. 35 Valutazione di Compatibilità idraulica

#### **ELABORATI INFORMATICI**

- 43. Elab. 36 DVD banche dati e file pdf elaborati

#### **ELABORATI DI CONFRONTO**

- 44. Elab. 37 Tavola ambiti modificati con variante al PI n. 1 scala 1:10.000

## **ARTICOLO. 2 BIS - ATTUAZIONE ED EFFICACIA**

---

Il Piano Regolatore Comunale del Comune Veggiano si articola in PAT e PI.

Il PI si attua per mezzo di:

- a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- b) Interventi Edilizi Convenzionati (IEC);
- c) Interventi Edilizi Diretti (IED);
- d) Opere Pubbliche (OOPP);
- e) Unità Minime di Intervento (UMI)
- f) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.

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.

I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.

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.

Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, etc): 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.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nelle tavole del P.I. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.I. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavole del P.I. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

La modifica o l'eliminazione degli elementi generatori di vincolo, delle fasce di rispetto e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, modifica la cogenza delle relative norme di tutela e salvaguardia senza costituire variante al P.I..



## **ARTICOLO. 2 TER - SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE CONSUMO MASSIMO DI SUOLO LR 14/2017**

Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie del Territorio Comunale (STC), calcolato secondo le modalità indicate dall'Atto di Indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. e) della LR 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

### **Prescrizioni e vincoli**

Il PI può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli ATO del PAT, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo della SAT, per l'intero territorio comunale, pari a me 187.414 12,14 ettari calcolati secondo quanto indicato al precedente comma.

## **ARTICOLO 2 QUATER -PEREQUAZIONE**

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 modalità di applicazione**

L'applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:

- realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale;
- 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.

La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e deliberazione:

- del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 2 septies delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
- del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "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;
- del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP, ai sensi dell'Art. 16 ter delle presenti NTO, per gli interventi inerenti le attività economiche;
- della Giunta Comunale sugli interventi subordinati a PUA, ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTO.

L'A.C. può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

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

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

La perequazione sarà calcolata in base ad una quota del plusvalore economico inteso come la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Essa dovrà orientativamente essere quantificata in una percentuale non superiore al 50% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione in fase di valutazione dell'intervento.

Gli interventi di:

- nuova costruzione relativi ai lotti liberi di tipo "A",
- nuova costruzione relativi ai lotti liberi di tipo "D"
- cambio di destinazione d'uso degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo
- individuazione delle aree degradate e cambio d'uso a commerciale ai sensi della LR 50/2012
- individuazione immobili soggetti a credito edilizio
- individuazione nuove zone di espansione a destinazione produttiva, commerciale o residenziale
- individuazione schede attività produttiva in zona impropria da confermare
- cambio d'uso di annessi agricoli all'interno delle zona A B e C
- modifica delle unità abitative massime realizzabili negli interventi sugli edifici storici con GdP = 4

sono soggetti all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e smi attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

Gli Accordi Pubblico Privati per:

- cambio d'uso di annessi agricoli all'interno delle zona A B e C
- modifica delle unità abitative massime realizzabili negli interventi sugli edifici storici con GdP = 4

che non necessitano di variante al Piano degli Interventi, dovranno essere comunque approvati in Consiglio Comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 2 spties delle presenti NTO.

La perequazione/ compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore di mercato ex post ed il valore agricolo ex ante del lotto libero.

Una percentuale inferiore (10 o 20%) sarà applicata ai richiedenti proprietari dei fabbricati o degli immobili alla data di adozione della Variante 1 del P.I , che sottoscriveranno un atto di vincolo quindicennale registrato e trascritto per la non alienazione del beni ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado; per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 40%.

In caso di alienazione a terzi del lotto/immobile entro i quindici anni dalla sottoscrizione del vincolo dovrà essere corrisposto al Comune la differenza (20 o 30%) della quota relativa alla perequazione/compensazione.

## **ARTICOLO 2 QUINQUES - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO**

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:

- al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
- al riordino della zona agricola;
- alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
- al trasferimento di volumi posti in aree vincolate e/o inedificabili
- alla eliminazione di elementi di degrado;
- alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
- agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

### **Criteri e modalità di applicazione**

L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:

- realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- 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 del presente articolo.

La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e:

- deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 2 septies delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
- deliberazione del Consiglio Comunale sugli 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 D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Per gli immobili individuati in Tavola 1 (scala 1:5.000) e Tavola 2 (scala 1:2.000) è consentito il recupero della volumetria attraverso l'istituto del credito edilizio. L'area di atterraggio potrà essere individuata in sede di richiesta da parte della ditta proponente o potrà essere individuata dal Comune. In ogni caso dovrà essere confermata in sede di variante urbanistica al Piano degli Interventi. Il volume legittimo inserito nell'elaborato 31 Registro dei Crediti Edilizi, dovrà essere verificato e confermato in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

La quantità dei crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> e m<sup>2</sup>, si ottiene dal rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale e il valore unitario di mercato (€/m<sup>3</sup>-€/ m<sup>2</sup>) dell'ambito territoriale individuato per accogliere la capacità edificatoria virtuale espressa dai crediti edilizi, incrementata di una percentuale non superiore al 20% da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

### **Prescrizioni Particolari**

Per l'immobile individuato con la simbologia del credito edilizio nella zona A2/63 (Località Trambacche), in Tavola 2.14 (scala 1:2.000) è consentito il recupero della volumetria attraverso l'istituto del credito edilizio con incremento di volume pari al 20% del volume esistente.



## **ARTICOLO 2 SEXIES - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

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

### **Criteri e modalità di applicazione**

L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:

- realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- 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.

La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di:

- esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli 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 D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

Qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'Ente, vi è la possibilità di prevedere eventuali conguagli.

Il valore del credito edilizio sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative, eventualmente aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico.

## **ARTICOLO 2 SEPTIES - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

---

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 (APP) 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 e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### **Criteri e modalità di applicazione**

I tempi e le modalità per la conclusione degli APP definiti nel presente Art. 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 APP e 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 APP 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 APP ed eventuali cointeressati;
- d) le proposte di APP 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 APP vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.

L'AC potrà assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.

Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 241/1990 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

### **ARTICOLO 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

---

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di PI. è suddiviso in:

- Z.T.O. A residenziali di interesse storico - ambientale (art. 6)
- Z.T.O. B residenziali di completamento (art. 7)
- Z.T.O. C1 residenziali di completamento (art. 8)
- Z.T.O. C1.1 residenziali di completamento esterne ai centri (art. 9)
- Z.T.O. C2 residenziali di espansione (art. 10)
- Z.T.O. C3 mista residenziale – servizi (art. 11)
- Z.T.O. D1 industriali - artigianali - commerciali (art. 14)
- Z.T.O. D2 commerciali (art. 15)
- Z.T.O. D3 commerciali - residenziali (art. 16)
- Z.T.O. D4 - Stazioni di rifornimento e impianti di distribuzione carburante (art. 16 bis)
- Z.T.O. DS SUAP (art. 16 ter)
- Z.T.O. E agricola -- produttiva (art. 18)
- Z.T.O. E agricola – di interesse Paesaggistico (art. 18)
- Z.T.O. ED Nuclei di edificazione diffusa (art. 18 bis)
- Z.T.O. F destinate ad uso pubblico e di interesse generale (art. 20)
- Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato (art. 21)
- Fasce o zone di rispetto o tutela (art. 22)

Per ogni zona e sottozona le presenti norme e gli allegati di PI prescrivono:

- 1) destinazioni d'uso
- 2) modi di intervento
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

## **ARTICOLO 4 - PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE**

---

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

### **4.1 Superficie territoriale**

E' la superficie a destinazione omogenea di zona, come campita nella tavola di Piano 1 e 2, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.).

### **4.2 Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento ed è espresso in mc./mq.

### **4.3 Superficie fondiaria**

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **4.4 Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq.

### **4.5 Superficie coperta**

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati.

Sono esclusi dal computo:

- 1) balconi, sporti, cornicioni, gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.20;
- 2) le parti completamente interrato;
- 3) le serre stagionali, le piscine.

### **4.6 Superficie utile abitabile**

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra misurate al netto delle murature. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2.20;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.20;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.20;
- e) vani scala.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- c) n° 1 autorimessa per unità abitativa della superficie utile non superiore a mq. 18;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti non praticabili;
- f) le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti, queste ultime con altezza non superiore a ml. 2.50 poste a distanza minima dal confine di ml. 1.50;
- g) i volumi tecnici costruiti a protezione di impianti tecnologici devono rispettare le distanze dai confini stabilite per le Z.T.O. in cui vengono realizzati.

#### **4.7 Volume dell'edificio**

E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile per la rispettiva altezza netta (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota zero, così come definita al punto 4.9; in sede di P.U.A., ai fini del calcolo degli standards urbanistici, il volume edificabile andrà maggiorato del 15%.

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

#### **4.8 Altezza dei vani**

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

#### **4.9 Altezza dell'edificio**

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 4.10 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

#### **4.10 Piano campagna**

Per piano di campagna s'intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato; nel caso essa non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna quella media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

#### **4.11 Distanza dalle strade**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc.)



#### **4.12 Distanza dai confini**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta del fabbricato ai confini di proprietà.

#### **4.13 Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica**

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 4.5 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

La distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi dello stesso fabbricato solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una larghezza superiore a ml. 4.00.

E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo consenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con edifici antichi circostanti.

Ai sensi del comma 9 del DM 1444/1968 sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

#### **4.14 Distacchi e distanze particolari**

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia, l'applicazione delle norme relative alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Responsabile dell'U.T.C. può applicare questi ultimi.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche Operative non si applica:

- 1) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- 2) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- 3) alle strutture di arredo urbano, quali: chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche, ricoveri attrezzi in legno per giardino di altezza inferiore a ml. 2.20 e di superficie massima di mq. 6; tali strutture comunque dovranno distare ml. 1.50 dai confini;
- 4) ai manufatti completamente interrati;
- 5) ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;
- 6) alle strutture di sostegno di pergolati e tendoni con un minimo comunque di ml. 1.50 dai confini.

#### **4.15 Numero dei piani**

E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

#### **4.16 Porticati di uso privato**

Per porticato privato si intende uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato.

#### **4.17 Unità abitativa**

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una dimensione minima di mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione permanente qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettino i requisiti di cui al paragrafo precedente.

#### **4.18 Densità territoriali di zona e densità fondiaria**

Le densità di zona utilizzate negli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione non devono essere inferiori al 75% delle densità massime stabilite per le singole zone.

## **ARTICOLO 5 - ZONE RESIDENZIALI**

---

Le zone residenziali vengono suddivise in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche delle seguenti zone:

- 1) zone di interesse storico-ambientale: centro storico (A/1)
- 2) zone di interesse storico-ambientale: ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterno al centro storico (A/2);
- 3) zone residenziali di completamento (B);
- 4) zone residenziali urbanizzate e parzialmente edificate (C1);
- 5) zone residenziali di nuova formazione da realizzarsi mediante strumento attuativo (C2);
- 6) zona mista residenziale e servizi di nuova formazione da realizzarsi mediante strumento attuativo (C3).

## **ARTICOLO 6 - ZONE A DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

---

### **6.1 Generalità**

Le presenti norme tecniche di operative sono rivolte alla conservazione e valorizzazione di tutte quelle parti del tessuto edilizio-urbanistico aventi particolare interesse storico-architettonico-artistico e pregio ambientale presenti nel territorio comunale.

Si individuano le seguenti sottozone:

#### *A/1 Centro storico*

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

#### *A/2 Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico*

Comprende i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, esterni al centro storico, per i quali definisce inoltre l'ambito della Z.T.O. A/2, comprendente, oltre agli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

### **6.2 Zone A/1 - centro storico**

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici.

Sono dichiarate degradate, ai sensi DPR 380/2001 e s.m.i., le aree nelle quali gli interventi di ampliamento e le nuova edificazione sono assoggettati a P.U.A.

#### **6.2.1 Destinazioni d'uso**

Nelle zona A di interesse storico – ambientale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati,;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

## 6.2.2 Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.Lgs. 42/2004, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi previsti dall'art. 12, i seguenti interventi:

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

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di PI numero 2. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di intervento;

Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.U.A.) per gli interventi diversi dai tipi "a" e "b".

Per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PI, è consentito per la volumetria esistente legittima o legittimata, il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti al precedente punto 6.2.1 previo versamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi se dovuti. I cambi d'uso con volumetrie superiori a 100 mc saranno consentiti previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT. Qualora gli edifici siano identificati con grado di protezione si dovrà rispettare la disciplina di cui al successivo art. 12.

## 6.2.3 Parametri edificatori

### 6.2.3.a Indice di edificabilità

- è ammesso, per l'edilizia residenziale esistente, alla data di adozione della Variante 1 del P.I., l'aumento volumetrico del 20% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 150 per gli edifici unifamiliari, intendendosi come tali anche quelli accostati e sovrapposti, applicabile una sola volta, con esclusione degli edifici con grado di intervento da 1 a 3;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I., che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contesto;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo;
- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A mc. 800, tipo B mc. 1.200, tipo C con conferma del volume già convenzionato nel P.U.A. o piano di sistemazione originario;
- negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

### 6.2.3.b Distanza minima da strade e confini di proprietà

- ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi da parte del Responsabile U.T.C. eventualmente sentita la C.E.C.
- quelle previste dal piano urbanistico attuativo.



#### **6.2.3.c Distanza minima tra fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con piano urbanistico attuativo.

#### **6.2.3.d Distanza minima dai limiti di zona**

- 6.2.3.d.1** da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- 6.2.3.d.1** da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **6.2.3.e Altezza**

- ml. 7.50 salvo diverse altezze previste dal repertorio normativo;
- quelle previste dal piano urbanistico attuativo.

#### **6.2.3.f Superficie coperta**

- nessuna limitazione.

#### **6.2.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### **6.3 Zona A/2 - Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico**

#### **6.3.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili;
- ampliamento degli annessi rustici esistenti nei limiti previsti dall'art. 18 per i soli imprenditori agricoli a titolo principale.

### **6.3.2 Modi di intervento**

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.Lgs. 42/2004, sono ammessi, per gli edifici ricadenti all'interno della Z.T.O. A/2, i seguenti interventi:

#### **6.3.2.a Complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico, ambientale**

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di PI numero 2. in scala 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di intervento ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo: gli interventi dai tipi "a" e "b", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.

Per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PI, è consentito per la volumetria esistente legittima o legittimata, il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti al precedente punto 6.3.1 previo versamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi se dovuti. I cambi d'uso con volumetrie superiori a 100 mc saranno consentiti previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT. Qualora gli edifici siano identificati con grado di protezione si dovrà rispettare la disciplina di cui al successivo art. 12.

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

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il Responsabile dell'U.T.C., sentita eventualmente la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Per gli interventi di cui all'ultimo punto dell'art. 6.3.1 dovrà essere prodotto un vincolo decennale d'uso, relativamente all'ampliamento.

Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di intervento, per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

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

### **6.3.3 Parametri edificatori**

#### **6.3.3.a Indice di edificabilità**

- indice fondiario: non superiore a quello esistente.

E' ammesso, per l'edilizia residenziale esistente, alla data di adozione della Variante 1 del P.I., l'aumento volumetrico del 20% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 150 per gli edifici unifamiliari, intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta, con esclusione degli edifici con grado di intervento da 1 a 3.

Gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo;

#### **6.3.3.b Distanza minima da strade e confini di proprietà**

- ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze, da valutarsi da parte del Responsabile U.T.C. sentita eventualmente la C.E.C.

#### **6.3.3.c Altezza**

- ml. 7.50.

### **6.3.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni**

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

I confini della zona, per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro di zona, possono essere modificati con uno P.U.A., fino a un massimo del 10% della superficie, sulla base di reali connessioni funzionali e formali in sede di progetto edilizio, senza costituire variante al P.I..

### **6.3.4 Prescrizioni particolari**

Per l'edificio compreso nella zona A2/66 individuato con Grado di Protezione 4 nella Tavola 2.14 (scala 1:2.000) è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con riproposizione del fronte dell'edificio.

Per l'edificio compreso nella zona A2/27 ad uso laboratorio, (a sud ovest dell'edificio con grado di protezione 3), è consentito un ampliamento in altezza pari a mc 610 (volume netto come definito al punto 4.7 delle N.T.O.) oltre al volume esistente, da realizzarsi attraverso la sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente e l'ampliamento in pianta per il ricavo di una scala.. E' consentita anche la realizzazione di tunnel aereo o a quota campagna pedonale (passaggio coperto), di collegamento tra l'edificio oggetto dell'ampliamento e l'edificio con grado di protezione 3. Per la realizzazione del tunnel dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 6 punto 6.3.3.b delle N.T.O. L'ampliamento è consentito previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalle L.R. 11/2004 e dalle N.T. del PAT.

## **ARTICOLO 7 - ZONE B**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

Sono dichiarate degradate, ai sensi DPR 380/2001 e s.m.i., le aree nelle quali gli interventi di ampliamento e le nuova edificazione sono assoggettati a P.U.A.

### **7.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere A.S.L.) e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

### **7.2 Modi di intervento**

#### **7.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i., compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I., purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;
- per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PI, è consentito per la volumetria esistente legittima o legittimata, il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti al precedente punto 7.1 previo versamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi se dovuti. I

cambi d'uso con volumetrie superiori a 100 mc saranno consentiti previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

### **7.2.2 Tipo b)**

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

### **7.2.3 Tipo c)**

Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 1,50 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione alla data di adozione della Variante 1 del P.I.;

### **7.2.4 Tipo d)**

Secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici siano identificati con grado di protezione.

## **7.3 Parametri edificatori**

### **7.3.1 Indice di edificabilità**

#### **7.3.1.a Edilizia esistente alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I.:**

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contesto;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.

#### **7.3.1.b Nuova edificazione**

Nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A mc. 800, tipo B mc. 1.200, tipo C con conferma del volume già convenzionato nel P.U.A. o piano di sistemazione originario, con la limitazione di un solo edificio per ogni singolo lotto.

### **7.3.1.c Ricostruzione**

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

## **7.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

### **7.3.2.a dalle strade:**

La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

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

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;

### **7.3.2.b dai confini di proprietà:**

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00, salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

## **7.3.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo.

## **7.3.4 Distanza minima dai limiti di zona**

### **7.3.4.a da zone a destinazione pubblica:**

ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

### **7.3.4.b da zone a destinazione privata:**

ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

## **7.3.5 Altezza**

ml. 9.50.

## **7.3.6 Superficie coperta**

Nessuna limitazione.

### **7.3.7 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **ARTICOLO 8 - ZONE C1**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

### **8.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere A.S.L.), e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

### **8.2 Modi di intervento**

#### **8.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i., compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I. purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
- per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PI, è consentito per la volumetria esistente legittima o legittimata, il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti al precedente punto 8.1 previo versamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi se dovuti. I cambi d'uso con volumetrie superiori a 100 mc saranno consentiti previa sottoscrizione di un



Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

### **8.2.2 Tipo b)**

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

### **8.2.3 Tipo c)**

Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 1.50 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della Variante 1 del P.I..

### **8.2.4 Tipo d)**

Secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici siano identificati con grado di protezione.

## **8.3 Parametri edificatori**

### **8.3.1 Indice di edificabilità**

#### **8.3.1a Edilizia esistente alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I.:**

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contesto;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo.

#### **8.3.1b Nuova edificazione**

Secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A mc. 800, tipo B mc. 1.200, tipo C con conferma del volume già convenzionato nel S.U.A. o piano di sistemazione originario e quelle previste dal repertorio normativo; con la limitazione di un solo edificio per ogni lotto, tipo D mc. 500.

### **8.3.1c Ricostruzione**

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

## **8.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

### **8.3.2a dalle strade:**

La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

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

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'U.T.C. eventualmente sentita la C.E.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

### **8.3.2b dai confini di proprietà:**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

## **8.3.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo.

## **8.3.4 Distanza minima dai limiti di zona**

### **8.3.4.a. da zona a destinazione pubblica:**

ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

### **8.3.4.b da zona a destinazione privata:**

ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

## **8.3.5 Altezza**

ml. 9.50.

## **8.3.6 Superficie coperta**

Nessuna limitazione.

### **8.3.7 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **8.3 Prescrizioni Particolari**

### **Zona C1/23**

Per gli interventi di nuova costruzione relativi alla zona C1/23, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato:

- al riordino degli spazi pertinenziali di proprietà della parte privata;
- alla realizzazione della viabilità comunale di accesso ai lotti esclusivamente da via Malfatti;
- alla presentazione di un unico Progetto Unitario (UMI) che preveda la realizzazione dei volumi residenziali e la citata sistemazione/realizzazione della viabilità di accesso ai lotti da via Malfatti;
- alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità di cui all'ultimo comma;
- al rispetto del fabbricato vincolato della zona A2/38 (grado di protezione 1); nella costruzione dei nuovi volumi deve essere garantita una fascia rispetto pari a 15 metri dal fabbricato di interesse storico.

### **Zona C1/35**

Per gli interventi di nuova costruzione relativi alla zona C1/35, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato:

- al riordino degli spazi pertinenziali di proprietà della parte privata;
- alla sistemazione della viabilità esistente (laterale di via Borgo Santa Maria);
- alla realizzazione della viabilità comunale di accesso ai lotti;
- alla presentazione di un unico Progetto Unitario (UMI) che preveda la realizzazione del volume residenziale, la citata sistemazione/realizzazione della viabilità e delle limitrofe aree a verde;
- alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità di cui all'ultimo comma;

### **Zona C1/36**

Per gli interventi di nuova costruzione relativi alla zona C1/36, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato:

- alla demolizione dell'allevamento esistente individuato con il numero 5 (intervento di demolizione senza ricostruzione) nella tavola numero 2.7 del P.I. scala : 2.000;
- alla sistemazione degli spazi pertinenziali;
- alla sistemazione della viabilità comunale di accesso ai lotti con l'impiego di terreno stabilizzato nel tratto che va dall'incrocio con via Santa Maria fino ai piedi dell'argine;

- alla sistemazione dell'ambito prospiciente la chiesa di Santa Eurosia (zta A1/8) e del parcheggio retrostante attraverso, la riqualificazione del piazzale, l'inserimento di opere di arredo urbano e la piantumazione di aree verdi;
- alla presentazione di un unico Progetto Unitario (UMI) che preveda la realizzazione del volume residenziale, la citata sistemazione/realizzazione della viabilità e delle limitrofe aree a verde; all'interno dell'ambito della zona C1/36, fermo restando la quantità massima ammessa, sono consentite distribuzioni volumetriche diverse dall'individuazione dei lotti edificabili.
- alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità di cui all'ultimo comma;

### **Zona C1/23, C1/35 e C1/36**

Tutti gli interventi di nuova costruzione relativi ai lotti liberi "A" e "D" localizzati nelle zone C1.23, C1/35 e C1/36 sono soggetti all'applicazione della perequazione/compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale del 10% o del 40% calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore di mercato ex post ed il valore agricolo ex ante del lotto libero. La percentuale del 10% sarà applicata ai richiedenti proprietari del lotto alla data di adozione della 1<sup>a</sup> variante al P.I., che sottoscriveranno un atto di vincolo quindicennale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado; per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 40%. In caso di alienazione a terzi del lotto/immobile entro i quindici anni dalla sottoscrizione del vincolo dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 30% della quota relativa alla perequazione/compensazione.

### **Zona C1/38**

All'interno dell'ambito della zona C1/38, fermo restando la quantità massima ammessa, sono consentite distribuzioni volumetriche diverse dall'individuazione dei lotti edificabili

## **ARTICOLO 9 - ZONE C1.1**

---

Sono nuclei assimilabili alle zone C1 che comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

La concessione edilizia è subordinata alla realizzazione nonché la cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un Atto Unilaterale.

### **9.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- bar, ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi dovrà essere predisposta apposita schedatura di cui all'elaborato 24 "Edifici non funzionali alla conduzione del fondo" e dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà.

### **9.2 Modi di intervento**

#### **9.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i., compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I. purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

#### **9.2.2 Tipo b)**

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

### **9.2.3 Tipo c)**

Secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici siano identificati con grado di protezione.

## **9.3 Parametri edificatori**

### **9.3.1 Indice di edificabilità**

#### **9.3.1.a per l'edilizia esistente alla data di adozione della Variante 1 del P.I.:**

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione della Variante 1 del P.I. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo;

#### **9.3.1.b nuove edificazioni**

Fino ad un massimo di mc. 800 per un lotto ineditato di tipo A, indipendentemente dalle condizioni dello stesso, con la limitazione di un solo edificio per ogni singolo lotto;

#### **9.3.1.c ricostruzione**

Il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

### **9.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

#### **9.3.2.a dalle strade:**

La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a ml. 10.00, salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'U.T.C. eventualmente sentita la C.E.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

#### **9.3.2.b dai confini di proprietà:**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### **9.3.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo

### **9.3.4 Distanza minima dai limiti di zona**

#### **9.3.4.a da zona a destinazione pubblica:**

ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

#### **9.3.4.b da zona a destinazione privata:**

ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **9.3.5 Altezza**

ml. 7.50 fatte salve diverse altezze previste (art. 32)

### **9.3.6 Superficie coperta**

Nessuna limitazione.

### **9.3.7 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo le strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Le direttive del P.I. tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria;
- confermare il prevalente carattere rurale della zona;

## **ARTICOLO 10 - ZONE C2**

---

### **10.1 Individuazione**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

### **10.2 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere A.S.L.), con un massimo di 251 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.001 mc.;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche.

### **10.3 Modi di intervento**

#### **10.3.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i., per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

#### **10.3.2 Tipo b)**

Con strumento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita che potrà prevedere, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.



Sono inoltre ammesse, trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione delle superfici a standard.

## **10.4 Parametri edificatori**

### **10.4.1 Indice di edificabilità**

Aree soggette a strumento urbanistico attuativo: secondo gli indici espressi nel Repertorio normativo.

### **10.4.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### **10.4.3 Distanza minima dalle strade**

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli, deve corrispondere a:

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

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'U.T.C. eventualmente sentita la C.E.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

### **10.4.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza.

### **10.4.5 Distanza minima dai limiti di zona**

#### **10.4.5.a da zona a destinazione pubblica:**

ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

#### **10.4.5.b. da zona a destinazione privata**

ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **10.4.6 Altezza**

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo (art. 32).

#### **10.4.7 Superficie coperta**

Nessuna limitazione.

#### **10.4.8 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo (art. 32).

## **ARTICOLO 11 - ZONE C3 MISTA RESIDENZIALE - SERVIZI**

---

### **11.1 Individuazione**

Zona con destinazione mista residenziale - servizi.

### **11.2 Destinazioni d'uso**

La zona è destinata alla residenza sia pubblica che privata nonché a servizi pubblici e/o di uso pubblico, ad attività compatibili con la stessa residenza, nel rispetto dei limiti sottoriportati:

- a) la parte pubblica non può essere inferiore al 50%, da realizzarsi sul 50% della superficie territoriale, da destinare a servizi pubblici e/o residenza pubblica;
- b) la parte privata può essere destinata, oltre alla residenza, a:
  - b1 servizi di interesse pubblico (sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sanitario, autorimesse collettive);
  - b2 attività commerciali (negozi, pubblici servizi con esclusione di sale da ballo) con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
  - b3 attività terziarie - direzionali (uffici, palestre, ambulatori, ecc.).

### **11.3 Modi di intervento**

#### **11.3.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.

#### **11.3.2 Tipo b)**

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

### **11.4 Parametri edificatori**

#### **11.4.1 Indice di edificabilità**

Secondo l'indice fondiario espresso nel Repertorio normativo (art. 32).

#### **11.4.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

##### **11.4.2.a dalle strade:**

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;  
salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'U.T.C. eventualmente sentita la C.E.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

#### **11.4.2b dai confini di proprietà:**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

#### **11.4.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico.

#### **11.4.4 Distanza minima dai limiti di zona**

##### **11.4.4.a. da zona a destinazione pubblica:**

ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

##### **11.4.4.b da zona a destinazione privata:**

ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **11.4.5 Altezza**

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo (art. 32).

#### **11.4.6 Superficie coperta**

Max 30% della superficie di zona.

#### **11.4.7 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo (art. 32).

## **ARTICOLO 12 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE – GRADI DI PROTEZIONE**

---

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. A/1-A/2 in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

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

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

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

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

- a) *Rinnovo*  
s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- b) *Ripristino*  
s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- c) *Sostituzione*  
s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

### **Grado 1 Restauro**

Edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

#### **Interventi ammessi**

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è l'uso abitabile dei locali in questione.

#### **Destinazione d'uso**

- residenza

- studi professionali e commerciali;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### **Unità abitative**

Massimo 3 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

## **Grado 2 Risanamento Conservativo**

Edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.

### **Interventi ammessi**

L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' possibile la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che sarà computato come volume

### **Destinazione d'uso**

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;

- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### **Unità abitative**

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

## **Grado 3 Ristrutturazione Edilizia Parziale (senza demolizione)**

Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi di pregio

### **Interventi ammessi**

L'intervento prevede:

- a) il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;
- b) il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; non possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- c) il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;
- d) l'inserimento di nuovi impianti;
- e) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- f) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici;
- g) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a m 2,40.

E' consentita la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che sarà computato come volume

### **Destinazione d'uso**

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### **Unità abitative**

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

## **Grado 4 Ristrutturazione Edilizia**

Edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale.

### **Interventi ammessi**

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

In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che il Piano degli Interventi non preveda una "sagoma limite/sedime fabbricato". Sono consentiti limitati spostamenti della sagoma dell'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, purchè sia mantenuta una minima sovrapposizione con la sagoma originaria.

E' consentita la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che non sarà computato come volume

### **Destinazione d'uso**

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### **Unità abitative**

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

In caso di consistenti volumetrie dell'edificio originario, si possono prevedere un numero di unità abitative superiori a 4 con la possibilità di realizzare due corpi di fabbrica separati, previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

## **Grado 5 Demolizione senza ricostruzione**

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I..



### **Grado: tutti gli interventi**

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonico-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.I..

## **ARTICOLO 12 BIS – SISTEMA COMMERCIALE (LR 50/2012)**

---

Il presente articolo disciplina la realizzazione delle strutture commerciali ai sensi della seguente legislazione di riferimento

- LR n. 50 del 28.12.2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e s.m.i.
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale"

### **Definizione**

Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
- rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
- favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:

- a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
- c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
- d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
- f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
  - grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
  - parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la

fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

- h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
- i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio.
- j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## **Modalita' di Intervento**

### **Parcheggi**

In tutte le ZTO ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:

- a) esercizi di vicinato:
  - 0,70 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
  - 0,50 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
- b) medie strutture di vendita:
  - 1,30 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
  - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
- c) grandi strutture di vendita:
  - 1,80 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
  - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare. Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

Per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

### **Aree libere**

Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

### **Centri urbani e aree degradate**

Il PI perimetra nella Tav. 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) i Centri Urbani e individuano le Aree degradate con specifica Variante al P.I. soggette alla redazione di un PUA e alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012.

Nelle aree degradate "idonee" individuate nell'elaborato 26 "Schede - Aree degradate ai fini commerciali" e nelle Tavole 1 e 2 è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:

- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- redazione di un PUA con verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura per la valutazione di incidenza tenendo presente i casi di esclusione di cui alle disposizioni regionali.

e nel rispetto:

- dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
- degli istituti della perequazione e credito dei precedenti Artt 2 quater e 2 quinquies delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 13 - ZONE D PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

---

Le zone per insediamenti produttivi (D) vengono suddivise, in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone per insediamenti industriali - artigianali - commerciali (D/1);
- 2) Zone per insediamenti commerciali (D/2);
- 3) Zone per insediamenti commerciali - residenziali(D/3).
- 4) Zone per Stazioni di rifornimento e impianti di distribuzione carburante (D/4)
- 5) Zone D Speciali SUAP (D/S)

## **ARTICOLO 14 - ZONE D1**

---

Zone produttive per insediamenti industriali - artigianali - commerciali.

### **14.1 Destinazioni d'uso**

- costruzione ad uso industriale ed artigianale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500 per unità produttiva commerciale superiore a mq. 800 o lotto minimo, accorpati al fabbricato principale;
- attività commerciali inferiori ai 1.500 m2 di superficie di vendita così come definita al precedente art. 12 bis
- attività commerciali di cui all'articolo 12 bis "Sistema Commerciale LR 50/2012"
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- mostre;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;

fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

### **14.2 Modi di intervento**

#### **14.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.;

#### **14.2.2 Tipo b)**

Con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

#### **14.2.3 Tipo c)**

Con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie a standard.

## **14.3 Parametri edificatori**

### **14.3.1 Indice massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

### **14.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

### **14.3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

### **14.3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

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

### **14.3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a) da zone a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b) da zone a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **14.3.6 Altezza massima**

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

### **14.3.7 Lotto minimo**

per nuovi insediamenti: mq. 1.000.

### **14.3.8 Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

## **14.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

## **14.5 Tutela dell'ambiente**

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

## 14.6 Parcheggio alberato

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

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

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

## 14.7 Quinte alberate

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

## 14.8 Prescrizioni Particolari

### Zona D1/27

Per l'area D1/27 localizzata nella zona industriale a nord della SR 11, oltre all'indice massimo di copertura pari al 60%, è consentita la realizzazione di una superficie coperta ulteriore pari a 250 mq.

### Zona D1/1

Per l'ampliamento dell'edificio produttivo localizzato nella zona D1/1 lungo la SR 11, il cui sedime indicativo è individuato in rosso nella cartografia in calce, è consentita l'altezza massima in deroga al repertorio normativo, pari a metri 14,50, al fine di realizzare un ulteriore piano per motivi di funzionalità aziendale. La superficie coperta massima dell'edificio con altezza in deroga è non superiore a 1.000 mq.





Nel lotto localizzato nella zona D1/1 lungo via dell'Industria, individuato con perimetro rosso nella cartografia in calce, è consentita l'altezza massima in deroga al repertorio normativo, pari a metri 12,00, per la realizzazione di un capannone a destinazione produttiva che consenta l'installazione di una gru a carroponte.



### **Zona D1/30**

Per la zona D1/30 dovranno essere rispettati i parametri del dimensionamento della VCI e le prescrizioni idrauliche del Consorzio di Bonifica e Genio Civile di cui alla Conferenza di Servizi del 27.04.2012.

## **ARTICOLO 15 - ZONE D2**

---

Zona per insediamenti commerciali.

### **15.1 Destinazioni d'uso**

- negozi;
- attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500 ammissibili esclusivamente per attività con superficie utile superiore a mq. 800 accorpati al fabbricato principale;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- impianti tecnologici;
- attività commerciali all'ingrosso;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- bar, ristoranti;
- attività artigianali;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale.

### **15.2 Modi di intervento**

#### **15.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.;

#### **15.2.2 Tipo b)**

Con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

### **15.2.3 Tipo c)**

Con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa dello stesso.

## **15.3 Parametri edificatori**

### **15.3.1 Indice massimo di copertura**

50% della superficie fondiaria.

### **15.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

### **15.3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

### **15.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

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

### **15.3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

#### **15.3.5a da zona a destinazione pubblica:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

#### **15.3.5b da zona a destinazione privata:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **15.3.6 Altezza massima**

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo (art. 32).

### **15.3.7 Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

## **15.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo (art. 32).

## **15.5 Tutela dell'ambiente**

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

## **15.6 Parcheggio alberato**

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

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

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

## **15.7 Quinte alberate**

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

## **15.8 Prescrizioni Particolari**

### **Zona D2/4**

L'area D2/4 e l'area di degrado individuata nella zona D1/19 sono soggette ad obbligo di Piano Attuativo così come perimetrato nella tavola 1 (scala 1:5.000) e Tavola 2 (scala 1:2.000) del P.I..

Su tale zona valgono i seguenti parametri edificatori:

### **Indice massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

### **Altezza massima**

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo (art. 32).

Per tale intervento si prescrive il ripristino ed il mantenimento dell'efficienza del fosso sul lato ovest di via Gazzo fino al suo attraversamento sotto-strada ed il collegamento con il fosso sul lato est (precedente laminazione) di via Gazzo, così come indicato nell'elaborato 35 "Valutazione di Compatibilità idraulica".

Si inserisce ai margini ovest della zona D2/4 la previsione di una servitù di passaggio, da concordare tra le proprietà della zona commerciale e la proprietà della zona limitrofa ad attuale destinazione agricola posta a sud dell'impianto di distribuzione carburante.

L'approvazione del P.U.A. è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

## **ARTICOLO 16 - ZONE D3**

---

Zona per insediamenti commerciali-residenziali.

### **16.1 Destinazioni d'uso**

- attività commerciali con possibilità di realizzare centri commerciali di medie dimensioni inferiori ai 1.500 mq di superficie di vendita;
- uffici pubblici e professionali;
- sedi di assicurazioni, ecc.;
- residenze di pertinenza delle attività nei limiti di due terzi della volumetria edificabile.

### **16.2 Modi di intervento**

#### **16.2.1 Tipo a)**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.;

#### **16.2.2 Tipo b)**

Con intervento diretto, nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

#### **16.2.3 Tipo c)**

Con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, per evitare procedure nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie a standard.

### **16.3 Parametri edificatori**

#### **16.3.1 Indice di edificabilità fondiaria**

secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo (art. 32).

#### **16.3.2 Indice massimo di copertura**

50% della superficie fondiaria.

#### **16.3.3 Distanza minima dai confini di proprietà**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

#### **16.3.4 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I., e comunque nel rispetto del D.L. 02.04.1968 n° 1444 o in allineamento con gli edifici esistenti.

#### **16.3.5 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

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

#### **16.3.6 Distanza minima dai limiti di zona**

##### **16.3.6a da zona a destinazione pubblica:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici; distanze diverse rispetto a quelle previste potranno essere ammesse mediante strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

##### **16.3.6b da zona a destinazione privata:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **16.3.7 Altezza massima**

ml. 9.50.

### **16.4 Prescrizioni Particolari**

Nella zona D3/5 "Area decollo SUAP" individuata in tavola 2.5 (scala 1:2.000) del P.I. la riconversione e il cambio d'uso della volumetria esistente dell'edificio individuato con GdP 5 "Demolizione senza ricostruzione" sono consentiti previa:

- Variante specifica del Piano degli Interventi con individuazione delle modalità di recupero della volumetria esistente;
- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 in attuazione della perequazione di cui all'art. 2 quater delle presenti NTO;
- redazione di un PUA.

## **ARTICOLO 16 BIS - ZONE D4 - STAZIONI DI RIFORNIMENTO E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE**

L'installazione di stazioni di rifornimento e di servizio carburanti sono ammesse secondo i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree, in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 comma 1 del D.L. 11.02.1998 n° 32, modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 8 settembre 1999 n° 346 e dal D. Lgs. 29 ottobre 1999 n° 383, delibera di G.R.V. n° 4433 del 07.12.1999:

### **Dimensionamento della rete distributiva:**

Al fine del conseguimento delle finalità poste dalle normative di indirizzo programmatico della Regione, l'indice di elasticità (rapporto tra la capacità di erogazione e la quantità di prodotto erogato) dovrà attenersi, sulla base della media del consumo regionale, tra i seguenti valori: 1.90 (media economicità) e 1.60 (alta economicità) con conseguente venduto medio per impianto tra i 1.240 ed i 1.900 mc.;

### **Tipologie minime di impianto:**

L'impianto stradale di carburante è costituito dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori; i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle tipologie previste dalla L.R. n° 33 del 28.06.1988, e successive modificazioni ed integrazioni sono contenuti nell'allegato alla deliberazione del Consiglio Regionale 18.02.1998 n° 3.

Gli impianti vengono consentiti nella sola zona rurale omogenea "E" ed unicamente nelle fasce di rispetto stradale, all'infuori di tali fasce è necessaria una deroga per pubblico interesse o apposita localizzazione in variante al P.L.

Sono ammissibili tipologie d'impianto del tipo "stazione di servizio, stazioni di rifornimento" con la prevalente dotazione di servizi ai veicoli.

### **Superficie minima di servizio**

La superficie minima di servizio di insediamento degli impianti stradali dovrà essere:

- stazione di servizio	mq.	2.500
- stazione di rifornimento	mq.	2.000
- chiosco	mq.	1.000

Le strutture non devono superare:

- per i chioschi	mc.	27
- per le stazioni di rifornimento	mc.	300
- per le stazioni di servizio	mc.	600

Le strutture delle stazioni di servizio e rifornimento non dovranno superare il 10% del rapporto di copertura che può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale.

### **Attività insediabili**

Nell'ambito delle aree interessate all'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, in coincidenza con il rilascio dell'autorizzazione, possono essere rilasciate autorizzazioni amministrative per l'insediamento all'interno degli impianti stradali di carburante di edicole, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dalle disposizioni in vigore nell'ambito del Comune.

Le aree di servizio alle attività autorizzate, non devono essere inferiori a mq. 300 per le aree libere, di cui non inferiore a mq. 200, quelle destinate a parcheggio; tali aree devono risultare in aggiunta alla superficie minima prevista per l'area destinata all'impianto e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

Per quanto non previsto si fa esplicito riferimento alle norme contenute nella L.R. 28.06.1988 n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni, alla deliberazione della G.R. 11.11.1997 n° 3906 ed alla deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998 n° 3 e dalla deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999 n° 4433.

### **Prescrizioni Particolari**

L'individuazione di nuovi impianti è subordinata:

- alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.
- alla redazione di una Variante al Piano degli Interventi con individuazione della nuova zona da destinarsi a stazione di rifornimento e impianto di distribuzione carburante



## **ARTICOLO 16 TER - ZONE DS – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (VARIANTE AL PRC)**

---

### **Definizione**

La procedura di Variante al P.R.C. attraverso la procedura dello SUAP è finalizzata a rispondere alle esigenze di sviluppo o di trasformazione degli insediamenti produttivi non conformi alle previsioni urbanistiche del P.R.C. Vigente.

Il presente articolo disciplina la procedura dello Sportello Unico ai sensi della seguente legislazione di riferimento:

- L n. 241 del 07.08.1990, “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”
- DPR n. 160 del 07.09.2010, “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, Comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133”
- LR n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”
- LR n. 55 del 31.12.2012, “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”
- Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Padova
- Piano di Assetto del Territorio del Comune di Veggiano

### **Individuazione cartografica**

Gli elaborati cartografici del PI, individuano nelle tavole 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) le zone “DS – SUAP approvati”, all'interno dei quali valgono le disposizioni contenute negli elaborati e relativi verbali della Conferenza di Servizi di approvazione.

### **Procedura**

L'iter necessario per il perfezionamento della procedura di SUAP in Variante al PRC, come definita nella normativa nazionale e regionale e consolidata nella prassi regionale e provinciale, prevede i seguenti passaggi:

- l'imprenditore richiede la convocazione della Conferenza di Servizi al responsabile del SUAP;
- il responsabile del SUAP, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, convoca in seduta pubblica la Conferenza di Servizi di cui agli Artt. da 14 a 14-quinquies della L. 241/1990;
- alla Conferenza di Servizi preliminare, detta “istruttoria”, partecipano l'imprenditore, il responsabile del SUAP comunale, il Sindaco, o suo delegato, gli enti e le amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento;

- il progetto di Variante presentato verrà aggiornato secondo le indicazioni espresse in Conferenza di Servizi istruttoria;
- la Conferenza di Servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni;
- il responsabile del SUAP convoca la Conferenza di Servizi conclusiva, detta "decisoria". La partecipazione provinciale (quando richiesta) alla conferenza di servizi è preceduta dalla Valutazione Tecnica Provinciale; il verbale della conferenza di servizi costituisce adozione di Variante urbanistica;
- l'esito della Conferenza di Servizi è depositato presso la segreteria del Comune per 10 (dieci) giorni;
- dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del Comune;
- chiunque può presentare osservazioni nei successivi 20 (venti) giorni;
- entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il verbale della conferenza dei servizi ed i suoi allegati unitamente alle osservazioni viene esaminato e approvato dal Consiglio Comunale.

La procedura di SUAP di cui alla LR n. 55/2012, contempla tre fattispecie:

- a) interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale (Art. 2, LR 55/2012) e sono soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010:
  - ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre mq 100 di superficie coperta;
  - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di SUAP, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
- b) interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (Art. 3, LR 55/2012) e soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale:
  - ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% della SIp e, comunque, in misura non superiore a mq 1.500.
- c) interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 4, LR 55/2012) e soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010 integrato dalle disposizioni di cui all'Art. 4 della LR 55/2012.

La procedura di SUAP in Variante al PRC, di cui alla lett. c), Comma 3 del presente Articolo, contempla due fattispecie:

- a) quella che necessita dell'approvazione provinciale in quanto gli interventi proposti non sono coerenti con il PAT ed il PTCP;
- b) quella che non necessita dell'approvazione provinciale ed è di esclusiva competenza comunale in quanto gli interventi proposti sono coerenti con il PAT ed il PTCP e quindi la Variante al PRC si riferisce esclusivamente al PI.

## **Direttive e Indirizzi**

In sede di applicazione della procedura di SUAP in Variante al PRC è necessario:

- 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 interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

## **Prescrizioni e Vincoli**

La procedura di SUAP in Variante al PRC non può prevedere di:

- 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 gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di P.I., 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.

La procedura di SUAP in Variante al P.R.C. deve:

- a) ricorrere agli Accordi Pubblico privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 ed essere ricondotta ai principi ed alle procedure della Perequazione urbanistica come definiti dalle presenti NTO e dal PAT;
- b) essere applicata, nel caso di attività collocate in “zona propria”, limitatamente alle attività che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

## **ARTICOLO 17 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE PRODUTTIVO - COMMERCIALE**

---

Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

- 1) attività esistenti da confermare;
- 2) attività esistenti da bloccare;
- 3) attività esistenti da trasferire;
- 4) attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. 11/87 approvata con D.G.R.V. n° 5004 in data 18.09.1990.

### **17.1 Attività esistenti da confermare**

Sono da considerarsi da confermare:

le attività produttive ricadenti all'interno dei centri abitati che non siano in contrasto con i requisiti di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. e con le destinazioni d'uso delle Z.T.O. in cui ricadono.

#### **17.1.1 Modi di intervento**

##### **Tipo a)**

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.;

##### **Tipo b)**

È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione alla data di adozione della Variante 1 del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno.

### **Prescrizioni Particolari**

#### **Attività da confermare numero 2**

In deroga a quanto previsto dal precedente punto 17.1, per l'attività da confermare individuata con il numero 2 in località Santa Eurosia, sono consentite l'attività di artigianato di servizio, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale all'interno del fabbricato esistente. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla:

- a) sistemazione e riordino degli spazi pertinenziali
- b) alla sistemazione della strada di accesso dalla comunale via Santa Maria.
- c) alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

Per il volume esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, del DPR 380/2001 e s.m.i.. Sono ammessi aumenti di superfici e/o volumi del fabbricato esistente fino a un massimo dell'80% della superficie coperta esistente.

## **17.2 Attività esistenti da bloccare**

Sono da considerarsi da bloccare:

- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i requisiti di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.;
- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone agricole, non individuate come attività da confermare.

### **17.2.1 Modi di intervento**

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, del DPR 380/2001 e s.m.i..

## **17.3 Attività esistenti da trasferire**

Sono da considerarsi da trasferire:

- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative dichiarabili insalubri di 1a e 2a classe;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che siano fonte di emissioni inquinanti;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano caratteristiche tipologico-costruttive contrastanti con l'edilizia al contorno.

### **17.3.1 Modi di intervento**

#### **Tipo a)**

Trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

#### **Tipo b)**

Strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, secondo quanto disposto per la zona in cui ricadono.

## **17.4 Attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. 11/87 approvata con D.G.R.V. n° 5004 in data 18.09.1990**

Sono confermate e fatte proprie dalla presente variante generale al P.R.G., le previsioni della variante al P.R.G. ai sensi della L.R. n° 11/87, per tutte le attività la cui richiesta è stata accolta e che non hanno ancora attuato tali previsioni, con esclusione di quelle in contrasto con l'art. 41 del P.T.R.C..

## **17.5 Tutela dell'ambiente**

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

## **17.6 Parcheggio alberato**

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

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

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

### **17.7 Quinte alberate**

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

### **17.8 Norme particolari**

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

Nelle zone agricole dovranno di norma essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale, qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

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

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro in sintonia con l'ambiente con le seguenti prescrizioni:

- non dovranno né limitare né tantomeno compromettere l'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio, prescritte secondo la normativa;
- ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda.

## ARTICOLO 18 - ZONE E

---

### 18.1 Norme Comuni alle Zone Agricole

#### Definizione

Valgono le disposizioni della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistico-edilizie sono parte integrante di questa normativa.

Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:

- **ZTO E agricola - produttiva;**

Aree destinate all'esercizio dell'agricoltura di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

- **ZTO E di Interesse Paesaggistico;**

Aree di pregio ambientale ed ecologico, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (corsi d'acqua, macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.

Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per:

- gli edifici di interesse storico in zona agricola;
- le attività produttive in zona impropria;
- gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo;

sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTO, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla LR 11/2004 e smi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti, sulla base di un piano aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004.

#### Modalità di Intervento

##### Nuova edificazione e ampliamento

La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004, dai successivi articoli delle presenti NTO e dal Prontuario Qualità Architettonica.

La nuova edificazione, ove ammessa, è consentita dando motivato atto della sussistenza delle seguenti condizioni:

- aggregazione a preesistenze edilizie o la motivata impossibilità di aggregarsi a consistenze edilizie esistenti;

- conferma e recupero delle preesistenze storiche e dei fabbricati rurali di tipologia tradizionale da conservare;
- corretto inserimento nell'intorno insediativo ed ambientale;
- tutela delle componenti della rete ecologica;
- contenimento della riduzione di spazio rurale;
- tutela delle risorse irrigue;
- sviluppo della rete delle infrastrutture viarie a servizio delle funzioni locali;
- sviluppo dei caratteri di naturalità negli ambiti estensivi specializzati.

L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici.

### **Altre disposizioni**

Salvo che le presenti NTO per specifici ambiti, tipologie di immobili o categorie di intervento/destinazioni d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla LR 11/2004, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente.

La demolizione con ricostruzione è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche indicate nel presente articolo.

Nel caso di esproprio di un edificio esistente con le procedure previste dall'Art. 37 della LR 11/2004, e nei casi di demolizione con ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto indicate nelle tavole dei vincoli, è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:

- favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
- collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;
- evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.

### **Vincoli**

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004 e smi.

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

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi precedenti è determinata sulla base del provvedimento di cui all'Art. 50, comma 1, lettera d), n. 7 della LR 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.

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

Il Comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati 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.

### **Caratteri tipo-morfologici degli interventi**

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.

In caso di ampliamento, previo parere del Responsabile Unico del Procedimento sentita eventualmente la CEC, possono essere mantenute le caratteristiche tipo-morfologiche del fabbricato esistente, qualora difformi da quanto ammesso al comma precedente.

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica, si dovranno prioritariamente utilizzare i tracciati esistenti; qualora questo non sia possibile il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, tutelando, valorizzando ed integrando eventuali alberature, siepi stradali e originarie murature a secco.

La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.

Non sono ammessi:

- locali interrati e seminterrati accessibili dall'esterno;
- coperture piane;
- scale esterne, poggiali, terrazze e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica;
- rivestimenti plastici, controfinestre esterne, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non in sintonia con i caratteri tradizionali locali.

Le prescrizioni tipo-morfologiche previste per le nuove residenze si applicano anche alle strutture agricole produttive, fatta salva la possibilità di realizzare coperture con strutture di tipo leggero, esteticamente simili al coppo, rispettando comunque l'inclinazione tipica degli edifici rurali e i serramenti esterni metallici verniciati in colore nero o bruno.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Residenza**

- **H** m 6,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2  
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati

- **Dc** m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m 10,00  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

Strutture agricole produttive non dedicate a ricovero di animali

- **H** m 6,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **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 7,50  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m 10,00  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà

Manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

La realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di animali, degli animali da bassa corte, da affezione o da hobby, di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44 comma 5ter della LR 11/2004) che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H** m 2,40
- **Sc** mq 16,00
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00

Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché le norme del Codice Civile.

E' consentita inoltre la realizzazione di modesti manufatti in legno per un numero massimo di 3 box per pertinenza, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero degli equini di utilizzo esclusivamente familiare, che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H** m 3,40
- **Sc** mq 9,00 per box
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00

### Serre fisse

La realizzazione di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGR 172/2010 e dei seguenti parametri:

- **Rcf** 50%
- **H** m 5,00
- **N** n. 1
- **Dc** H con un minimo di m 5,00
- **Df** m 10,00

non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza

### Serre mobili

Le serre stagionali 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, etc.) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e della DGR 172/2010.

### Allevamenti a carattere familiare

Sono gli insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con carico zootecnico complessivo inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e minore di 2 t di peso vivo per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti all'Art. 2, comma 1, lett. q) della DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134/2008.

Per numero di capi non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1
- **Dc** m 10,00
- **Df** m 20,00 per le residenze extra 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

Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché le norme del Codice Civile.

### Allevamenti a carattere non intensivo

Sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti familiari". La realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ASL competente per il territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1

- **Dc** m 20,00
- **Df** m 30,00 per le residenze extra 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
- **Dz** m 50,00

Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia dell'allevamento.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

#### Allevamenti zootecnici a carattere intensivo

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria inoltre gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012. Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalle presenti NTO in ambiti specifici del territorio comunale, la localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale sia conforme all'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5, della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1
- **Dc** m 50,00
- **Df** DGR 856/2012  
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** DGR 856/2012

Gli allevamenti a carattere intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia dell'allevamento.

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 non superiore 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 ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa

predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

### **Disposizioni particolari**

Nella zona agricola non sono ammessi:

- le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al DM 5/09/1994, ad esclusione delle attività agricole;
- le discariche di qualunque natura;
- le industrie estrattive e le cave,
- lo stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola;
- il ricovero degli automezzi non funzionali all'attività agricola,
- gli autoparchi;

e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.

La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto all'art. 20 delle presenti NTO.

Nelle ZTO agricole E agricola-produttiva ed E di Interesse Paesaggistico gli interventi assentibili ai sensi degli Artt. 43 e 44 della LR 11/2004 devono essere ordinati alle seguenti direttive:

- rispetto delle tipologie edilizie tipiche del luogo, degli allineamenti piano-altimetrici e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- realizzazione di nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo pastorali prioritariamente mediante l'utilizzo dei tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, mulattiere, etc.);
- realizzazione di nuovi accessi alla pubblica viabilità solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- salvaguardia dei filari esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione ambientale secondo quanto previsto dal Prontuario della Qualità Ambientale.

## **18.2 Sottozone E agricola - produttiva**

Le zone agricole sono individuate in cartografia in tavola 1 (scala 1:5.000) e 2 (1:2.000).

### **Destinazioni d'uso**

- case di abitazione per la conduzione del fondo;
- annessi rustici (depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, silos, esclusi i silos mobili prefabbricati fuori terra); allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);

- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- è ammissibile la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, e simili, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale. Non è consentita la realizzazione di più di una attrezzatura per ogni tipo.

## **Modalità di intervento**

### **Nuova edificazione**

La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata:

- è consentita la nuova edificazione di residenze e strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

### **Ampliamento**

È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento:

- di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004;
- di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.

L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.

L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.

Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:

- fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- 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.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del DPR 380/2001 e s.m.i. salvo quanto previsto dalla normativa specifica per gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale

### **18.3 Sottozone E di Interesse Paesaggistico**

Le zone agricole di Interesse Paesaggistico sono individuate in cartografia in tavola 1 (scala 1:5.000) e 2 (1:2.000).

#### **Modalità di Intervento**

##### **Nuova edificazione**

È vietata qualsiasi nuova edificazione anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004.

##### **Ampliamento**

È vietato qualsiasi ampliamento anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004;

È consentita la ristrutturazione senza ampliamento di case di edifici esistenti alla data di adozione alla data di adozione della Variante 1 del P.I., fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del DPR 380/2001 e s.m.i. salvo quanto previsto dalla normativa specifica per gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale

Gli interventi di ristrutturazione potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.

## **ARTICOLO 18 BIS - NUCLEI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base dell'analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, identifica, all'interno del territorio comunale, gli ambiti residenziali in ambito agricolo (zto ED) integrando le preesistenti zone "zto C1.1 Residenziale di completamento esterne ai centri" con l'individuazione nella cartografia di P.I. di nuove sottozone "ED - Nuclei di Edificazione Diffusa".

I Nuclei di Edificazione Diffusa comprendono aggregazioni edilizie presenti in un contesto peri-urbano o rurale caratterizzato da un'alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, da un'adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione e in cui siano riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante.

Il rispetto dei parametri per l'individuazione dei lotti edificabili, previsti dal PTCP e dalla normativa del PAT, è stato verificato nell'elaborato di analisi A.05 Schede Nuclei Edificazione Diffusa.

All'interno di tali nuclei vengono individuati:

- nuovi lotti liberi di tipologia D a volumetria pre-definita cui è assegnata una capacità edificatoria per rispondere alle esigenze abitative, in conformità a quanto disposto dalle N.T. del P.A.T. approvato.

### **18 b.1 Prescrizioni e vincoli**

1. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, vengono individuati appositi "Varchi" ove è vietata l'edificazione in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.
2. La ristrutturazione edilizia, qualora sia finalizzata al riordino/riqualificazione delle pertinenze attraverso l'eliminazione/riassorbimento delle superfetazioni ed al loro inserimento organico nell'esistente fabbricato può beneficiare di un ampliamento fino al 10% di tali volumetrie legittime e/o legittimate.

### **18 b.2 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe;
- attività direzionali;
- bar, ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi dovrà essere predisposta apposita schedatura di cui all'elaborato 24 "Edifici non funzionali alla conduzione del fondo" e dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà.



### 18 b.3 Modi di Intervento

Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

#### Nuova edificazione su nuovo lotto (**lotti D**)

- a) Superficie fondiaria minima: la grafia di progetto rappresentata nella Tav. 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione,
- b) Volume massimo predefinito: 500 mc.
- c) Altezza massima: m. 7,50 per la residenza,
- d) Numero alloggi massimi 2
- e) Distanza confini: m. 5,00
- f) Distanza fabbricati: m. 10,00
- g) Distanza dalle strade: m. 10,00

#### Edifici esistenti

- a) Interventi ammessi: Art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente, demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali con possibilità di ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente.
- b) Altezza massima: m. 7,50, se l'altezza dell'esistente risulta maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
- c) Numero piani: n. 2, se il numero di piani dell'esistente risulta maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
- d) Distanza minima confini: m. 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua.
- e) Distanza minima fabbricati: m. 10,00.
- f) Distanza dalle strade: m. 10,00

### 18 b.4 Prescrizioni particolari

Ai fini del calcolo ~~della SAU~~ **del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017** il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza **SAU** pari al massimo a mq. 500. La rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata come terreno agricolo.

Rimangono confermate le previsioni dei lotti di tipo A o B riferiti alle previsioni di P.R.G. vigente al momento di approvazione del PAT.

Per il solo lotto D individuato nella zona ED/2 a nord della strada comunale via Santa Maria, è consentita l'edificazione di un volume di 500 mc con destinazione magazzino e/o deposito commerciale.

### **18 b.5 Perequazione/compensazione**

Tutti gli interventi di nuova costruzione relativi ai lotti liberi "D", sono soggetti all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e smi attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

La perequazione/ compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale del 10% o del 40% calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore di mercato ex post ed il valore agricolo ex ante del lotto libero. Nel caso di lotto edificabile con superficie inferiore a 500 mq, sarà comunque conteggiata ai fini del calcolo della perequazione una superficie del lotto pari ad almeno 500 mq.

La percentuale del 10% sarà applicata ai richiedenti proprietari del lotto alla data di adozione della Variante 1 del P.I , che sottoscriveranno un atto di vincolo quindicennale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado; per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 40%.

In caso di alienazione a terzi del lotto/immobile entro i quindici anni dalla sottoscrizione del vincolo dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 30% della quota relativa alla perequazione/compensazione.

## **ARTICOLO 19 - EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

---

Comprendono 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 di cui all'elaborato 24 "Schede - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo" del presente PI.

### **19.1 Modi di intervento**

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente per gli immobili:

- ricadenti nelle zone agricole,
- realizzati mediante titolo abilitativo oppure costruzione ante 1967
- esistenti alla data 31.12.2012
- legittimi e/o legittimati. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.

Per gli edifici individuati sono ammesse le destinazioni d'uso:

- residenziali;
- ricettive e turistiche (alberghi, pensioni, locande, etc.);
- direzionali;

fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda.

Il cambio di destinazione d'uso degli annessi non funzionali alla conduzione del fondo è ammesso nel rispetto di:

- parametri igienico sanitari previsti dal RE;
- grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio;
- realizzazione di una sola ulteriore unità immobiliare oltre all'esistente.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta:

- a) il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola;
- b) l'obbligo di eliminare le superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate";
- c) l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso mediante:
  - il collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'utilizzo di sistemi alternativi di generazione;
  - un sufficiente approvvigionamento idrico;
  - un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale in base alla diversa ubicazione e destinazione del fabbricato.

Il volume esistente oggetto del cambio di destinazione d'uso inserito nell'elaborato 24 "Schede - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo", dovrà essere verificato e confermato in sede di presentazione di progetto edilizio.

## 19.2 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici legittimi e/o legittimati individuati dalla scheda è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi e sono comunque definite all'interno di ogni specifica scheda, sulla base delle seguenti indicazioni:

- a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
- b) tipo edilizio a "capannone" agricolo/allavamento: 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.

Gli edifici e i manufatti che si rilocalizzano dovranno attivare processi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica delle aree di provenienza previa:

- a) sistemazione e riordino degli spazi pertinenziali
- b) alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO

## 19.3 Perequazione/compensazione

Tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono soggetti all'applicazione della perequazione/compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale del 20% o del 40% calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore di mercato ex post ed il valore di mercato ex ante dell'edificio non più funzionale. La percentuale del 10% sarà applicata ai richiedenti proprietari dell'edificio alla data di adozione della Variante 1 al P.I., che sottoscriveranno un atto di vincolo quindicennale registrato e trascritto per la non alienazione dell'edificio ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado; per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 40%.

In caso di alienazione a terzi dell'edificio entro i quindici anni dalla sottoscrizione del vincolo dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 20% della quota relativa alla perequazione/compensazione.

## **ARTICOLO 20 - ZONE F AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

---

Le zone F, così come indicate nelle planimetrie di P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968, n° 1444. Ovvero:

- F.1 aree per l'istruzione;
- F.2 aree per attrezzature di interesse comune
- F.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- F.4 aree per parcheggi.

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti commerciali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi tra gli edifici.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

### **20.1 F.1 Aree per l'istruzione**

- destinazione d'uso:
  - asili nido;
  - scuole materne;
  - scuole elementari e medie dell'obbligo;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo e dalla legislazione vigente in materia, in particolare quelli fissati dal Ministero dei LL.PP. con D.M. 21.03.70 e successive modificazioni;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte per il gioco e lo sport e per il resto a giardino.

### **20.2 F.2 Aree per attrezzature di interesse comune:**

- destinazione d'uso:
  - attrezzature religiose e di culto;
  - culturali;
  - sociali;
  - sanitarie;
  - amministrative;
  - servizi tecnologici;
  - attrezzature di interscambio;

- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo, dalle norme specifiche e dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche:
  - nelle aree per servizi tecnologici (Enel, Acquedotto, Gas) sono ammesse le attrezzature e gli impianti a ciò destinati nel rispetto di specifiche normative Regionali e Statali;
  - nell'area per stazione di rifornimento e servizio è consentita, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare; gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica ed il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.; l'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definiti dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

### **20.3 F.3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport**

- destinazione d'uso:
  - verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
  - impianti sportivi: impianti, sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non, compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo e dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche: può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

### **20.4 F.4 aree per parcheggi**

- destinazione d'uso: parcheggi e spazi di sosta per i veicoli;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree sono destinate a parcheggi o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani, sopra e sottosuolo; i parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzati con manufatti di arredo.

### **20.5 Modi di intervento**

Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti.

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

## **ARTICOLO 21 - AREE PER ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO DI TIPO PRIVATO**

---

Le aree private ed attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive da convenzionarsi con il Comune.

In dette aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di P.I. possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime dei principi informatori del P.I.

Gli interventi ammessi sono:

### **21.1 Area Maneggio Pesca sportiva Tesina**

Per l'area perimetrata ed individuata in tavola 2 (scala 1:2.000) con sigla P.S. (Pesca Sportiva) limitrofa al fiume Tesina è ammessa l'edificazione di un locale della superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 200 e volume non superiore a mc. 600 da adibire a:

- degustazione del pesce pescato;
- bar per pescatori e visitatori;
- vendita e noleggio di attrezzature per la pesca e maneggio.

Per l'area perimetrata ed individuata con la sigla M (Maneggio) limitrofa al fiume Tesina è ammessa la realizzazione di un maneggio e l'edificazione di un complesso avente superficie lorda di pavimento non superiore al 2% del fondo per una stalla di equini e relativi servizi (spogliatoi, docce, sala per utilizzatori dell'impianto)."

È ammessa la costruzione di un unico alloggio per custode, e/o servizi funzionali all'attività (cucina, dispense, lavaggio stoviglie, ripostiglio, spogliatoi e servizi) del volume massimo di mc. 500, per l'intera "area privata ed attrezzata per il tempo libero, del volume massimo di mc. 500, individuata con la sigla P.S. (Pesca Sportiva) e M (Maneggio)."

Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti. Le aree non interessate dalle attrezzature sportive dovranno essere sistemate a parco o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

## ARTICOLO 22 - FASCE O ZONE DI RISPETTO O TUTELA

---

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati significativi, opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente.

Nelle tavole di P.I. esse sono state così distinte:

### 22.1 Aree di rispetto cimiteriale

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (T.U. leggi sanitarie 27/1934 n° 1265). Sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri.

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

Nei pozzi ad uso domestico è vietata l'utilizzazione della falda acquifera superficiale a scopi idrici e potabili.

Per l'edilizia esistente sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria gli interventi previsti dal T.U. leggi sanitarie 27/1934 n° 1265 e s.m.i. compresi i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti del 10% previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale.

Al sensi dell'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004, all'interno dell'ambito cimiteriale oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" valgono le seguenti disposizioni:

- l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui all'Art. 338, comma 5 del RD 1265/1934 come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

### 22.2 Aree per servizi cimiteriali

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia; in tali aree sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di cimiteri.

### 22.3 Aree con vincolo idraulico

#### Servitù Idraulica

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

Il P.I. individua in tavola 1 (scala 1:5.000) e Tavola 2 (scala 1:2.000) i fiumi, canali e scoli consortili e le relative fasce di rispetto.

#### Prescrizioni e vincoli

Sui fiumi , canali e scoli consortili individuati ai sensi del presente Articolo:



- a) Fiume Bacchiglione
- b) Fiume Tesina
- c) Fiume Tesinella
- d) Fiume Ceresone Grande
- e) Fiume Ceresone Piccolo

vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 50 (cinquanta) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unglia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

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

Solo per canali e scoli consortili, Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di:

- uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato);
- 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).

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del DPR. n. 380/2001 e s.m.i.;
- b) gli ampliamenti che:
  - non sopravanzino verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
  - non impegnino il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m. 10 (dieci).

## 22.4 Aree di rispetto stradale

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. indica:

- a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;
- b) il presumibile tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.I. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.I..

Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I..

Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.I., è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.I..

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a P.U.A., la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del P.U.A..

Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del D.M. 1404/1968 e dagli articoli 26, 27, 28 del D.P.R. 495/1992.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che sotto tettoie.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, strutture a servizio della viabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal P.I. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 ed agli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/1992, senza che ciò costituisca variante al P.I..

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Oltre ai casi previsti dal precedente comma, qualora l'opera pubblica incida sui requisiti di abitabilità, la demolizione e ricostruzione di edifici di abitazione esistenti è consentita:

- rispetto alle opere pubbliche già realizzate o approvate con progetto esecutivo;
- rispetto alla sola previsione, riportata dal P.I., dell'opera pubblica.

Tale ammissibilità riguarda sia gli edifici compresi nelle fasce di rispetto sia quelli immediatamente limitrofi ad esse e l'edificazione può essere realizzata in area adiacente purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme della zona di appartenenza.

## 22.5 Aree con vincolo tecnologico

### Elettrodotti

Sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali: gasdotti, impianti di depurazione, elettrodotti. Gli interventi di nuova costruzione e su fabbricati esistenti saranno consentiti solo previo nullaosta del competente Ente secondo le normative vigenti.

Nella tavola 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) del P.I. sono individuate le seguenti linee esistenti:

- |                        |                     |          |
|------------------------|---------------------|----------|
| - EDISON SPA           | Strà – Marghera     | (220 Kv) |
| - Ferrovie dello Stato | Montegalda – Padova | (132 Kv) |
| - ENAL Terna           | Dugale – Camin      | (380 kv) |

Le fasce di rispetto degli elettrodotti, individuate nel Piano degli Interventi, sono riferite ad elettrodotti di potenza pari a 380 kV con terna singola non ottimizzata a 220 kV e 132 kV, hanno carattere indicativo e riportano, in variante a quanto riportato nel PAT, le fasce di prima approssimazione trasmesse in data 19 settembre 2014 da Terna S.P.A..

Le fasce e le distanze di rispetto possono essere modificate secondo le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.I..

L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità, viene effettuata, al momento della richiesta di concessione ad edificare, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, da tecnico progettista ed abilitato, che certificherà l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data.

Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione residenziale o di altra attività di abituale prolungata permanenza. Per prolungata permanenza si intende la presenza di un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

### Impianti di depurazione

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la fascia di rispetto 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.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), e c) del DPR 380/2001 e s.m.i. e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

## **22.6 Aree con vincolo monumentale – art. 10 D.Lgs. 42/2004**

In tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza, ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## **22.7 Aree con vincolo paesaggistico – art. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004**

In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

Ai sensi della dell'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, le zone di particolare interesse ambientale sono indicate con apposita grafia negli elaborati di P.I..

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, qualsiasi modificazione degli immobili esistenti, ivi compreso l'assetto esterno degli edifici, nonché l'eventuale costruzione di nuovi edifici e/o manufatti, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## **22.8 Aree a verde privato**

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc.); sono individuate nella cartografia di P.I. in tavola 2 (scala 1:2.000).

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

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

## **22.9 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Il PI individua 2 impianti per la telefonia localizzati in prossimità del centro abitato di Veggiano.

- n. 1 impianto Protezione Civile;
- n. 1 Impianto Wind;

La localizzazione degli impianti tecnologici, di teleradiocomunicazioni e radiotelevisivi, previsti nel D.L. 4 settembre 2002, n. 198, dovrà essere preventivamente concordata con la Pubblica Amministrazione;

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;

- sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

## **22.10 Allevamenti zootecnici intensivi**

Sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti familiari". La realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ASL competente per il territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004

Il PI individua i seguenti allevamenti e le relative fasce di rispetto determinate ai sensi della L.R. 11/2004 in tavola 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000)

Le fasce di rispetto si distinguono in tre tipologie:

- dai limiti della zona agricola;
- dalle residenze civili sparse (riportate nelle tavole di progetto);
- dalle residenze civili concentrate (riportate nelle tavole di progetto);

L'elaborato del PI numero 25 "Schede - Allevamenti Zootecnici" contengono i seguenti dati ed informazioni:

- dati progettuali (denominazione, tipologia e classe dimensionale, distanze minime);
- caratteristiche azienda;
- individuazione cartografica;
- documentazione fotografica.

### **Modi di intervento**

L'elaborato 25 "Schede - Allevamenti Zootecnici" ha valore:

- a) prescrittivo la parte riguardante:
  - dati progettuali;
  - individuazione cartografica
- b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva riguardante:
  - caratteristiche azienda;
  - documentazione fotografica.

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

### **Direttive**

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa

predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

### **Prescrizioni e vincoli**

All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti non sono consentite nuove costruzioni residenziali extraziendali, ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.

Per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla D.G.R. 856/2012 allegato A punti 9 e 9bis.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

## **22.11 Ambiti Naturalistici di livello regionale**

Tali aree sono definite dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. Nella Tav. 1 (scala 1:5.000) e Tavola 2 (1:2.000) sono considerati Ambiti Naturalistici di livello regionale le fasce di rispetto dei fiumi Bacchiglione e Tesina, con esclusione delle zone classificate urbane.

In queste aree l'azione della Regione, Provincia e Comune è volta a garantire gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che dovranno definire le opportune misure per garantire la permanenza delle configurazioni tipiche del paesaggio (alberature di confine, terrazzamenti, stagni, sorgenti, trame arative, ecc.) e l'arricchimento dell'ambiente attraverso interventi che prevedano il rinforzo o la creazione di quinte arboree-arbustive autoctone lungo il perimetro delle zone coltivate, delle zone umide e dei corsi d'acqua al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta, tra l'altro, la ricostruzione di habitat residui per specie animali e vegetali tipici del paesaggio agrario storico che l'assetto monocolturale tende a far scomparire.

Si potranno infine predisporre interventi atti a consentire l'inserimento di attività turistico-ricreative compatibili con il rispetto dell'ambiente e delle attività agricole e zootecniche in atto (attività agrituristiche, attività di artigianato tradizionale di matrice agricola, formazione di percorsi ciclopedonali nell'ambiente rurale, musei della civiltà contadina, ecc.).

Per tali ambiti valgono le norme della Zona "E" di appartenenza.

## **ART. 22 BIS – AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)**

Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come “Aree a pericolosità moderata P1” ed “Aree a Pericolosità media P2” - Progetto di Piano stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, riportate nella tavole 62, 71 e 72 allegate a tale piano.

Le aree a Pericolosità Idraulica sono perimetrate nelle Tavole 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000).

La strumentazione legislativa di riferimento è:

- a) Piano stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, approvato con DPCM 21 novembre 2013 e successive varianti.
- b) Decreto Segretariale n .46 del 05/08/2014 dell’Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione

### **Direttive**

Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l’uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d’uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il P.I. ed i PUA dovranno prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nelle presenti N.T.O.

Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.

Al fine di evitare l’aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione dell’alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e l’individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l’infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

### **Prescrizioni e vincoli**

Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C.

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.

L’Amministrazione Comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.

Nelle aree classificate pericolose ai sensi del PAI, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

- a) Eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
- b) Realizzare tombinature dei corsi d’acqua;

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

E' comunque vietata in tutto il territorio comunale la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

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

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.

Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

Tutti gli interventi consentiti dal Titolo II delle NTO del PAI non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

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

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

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

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

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

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



## **ARTICOLO 23 - AMBIENTE E PAESAGGIO**

---

### **23.1 Tutela e salvaguardia del territorio rurale ed urbano**

#### **23.1.1 Disposizioni generali**

Il Comune, d'intesa con gli Organi competenti, promuove e cura la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione dell'ambiente.

Il P.I., nelle tavole 1 e 2, recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia.

### **23.2 Paesaggio rurale**

#### **23.2.1 Norme e direttive**

##### **23.2.1a Complessi o edifici di interesse storico-architettonico-ambientale (ville, mulini, residenze rurali, annessi agricoli, ecc.)**

Negli ambiti delle zone A/2 le eventuali ricostruzioni dovranno essere localizzate in modo da non interferire o comunque rendere minimo l'impatto ambientale nelle visuali dei parchi o giardini adiacenti.

##### **23.2.1b Rete dei percorsi rurali**

Le strade rurali ed i sentieri nelle zone agricole potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili.

I sentieri dovranno mantenere un fondo naturale e potranno essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta per il tempo libero.

Per le eventuali recinzioni, alberature, modifiche di tracciati o nuovi percorsi si dovrà osservare quanto previsto per le aree di interesse ambientale.

##### **23.2.1c Rete dei percorsi pedonali e/o ciclabili in ambienti rurali**

Trattandosi di percorsi che collegano generalmente degli insediamenti urbani, essi avranno le caratteristiche di quelli del paesaggio urbano dove però si avrà cura di scegliere gli elementi di arredo, in particolare una diversa pavimentazione che potrà essere in fondo naturale in luoghi aventi particolari caratteristiche ambientali.

#### **23.2.2 Aree a verde privato**

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali.

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

In tutti gli interventi che comportino la messa a dimora di specie arboree, compresa la realizzazione di giardini privati, dovranno essere utilizzate le essenze tipiche della pianura veneta.

### **23.2.3 Alberature e filari alberati**

Le formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua, etc.) devono essere salvaguardate, fatta salva la possibilità di manutenzione del fondo o di accorpamento dello stesso con altro fondo.

Le formazioni di nuovi raggruppamenti arborei dovranno essere disposte in rapporto agli insediamenti e formate da specie arboree tipiche della pianura padana.

### **23.2.4 Coni visuali significativi**

Il P.I. individua in tavola 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) i coni visuali e le aree sottoposte a tutela.

Sono identificate come zone di particolare pregio ambientale assoggettate alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale. In questa zona è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti della edificabilità delle aree adiacenti con gli stessi indici della stessa.

## **23.3 Paesaggio urbano**

### **23.3.1 Norme e direttive**

#### **23.3.1a Centri storici, zone di completamento e di espansione**

I progetti edilizi riguardanti gli interventi di nuova edificazione e su edifici esistenti devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per le strutture e di finitura;
- gli infissi e le chiusure;
- le tinteggiature;
- il rilievo di eventuali elementi decorativi;
- il rilievo degli elementi arborei esistenti o la progettazione di quelli previsti;
- documentazione fotografica del sito con particolare riguardo ad ambienti o edifici di particolare interesse storico-architettonico-ambientale;
- le recinzioni.

### **23.3.2 Disciplina delle aree a verde**

Sono individuati nella Tavola 2 (scala 1:2.000) i seguenti elementi riguardanti le aree a verde:

- verde pubblico e privato;
- siepi e cortine arboree, filari alberati di progetto;
- piazze pedonali;
- parcheggi;
- percorsi pedonali e/o ciclabili.

### **23.3.2a Verde pubblico e privato**

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno dei centri urbani edificati o edificabili (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree tipiche della zona.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie ed arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

### **23.3.2b Siepi e cortine arboree e filari di progetto**

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree;

### **23.3.2c Piazze pedonali**

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.I.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

### **23.3.2d Parcheggi**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- la disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale e funzionalmente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico;
- gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo, se ne consiglia uno per l'ingresso ed uno per l'uscita;
- il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali prevedendo almeno una pianta ogni mq. 50;
- l'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari;
- le pavimentazioni delle aree di sosta devono essere realizzate con materiali permeabili (grigliati) salvo deroghe motivate dal contesto storico-architettonico-ambientale.

### **23.3.2e Percorsi pedonali e/o ciclabili**

Tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano; nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono, secondo i seguenti criteri di massima:

- la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a ml. 2.50, onde permettere un traffico misto pedoni-ciclisti;
- le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.);
- la pavimentazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diversi da quelli utilizzati per il manto stradale e per le zone pedonali.

## **ARTICOLO 24 - ZONE SIGNIFICATIVE**

---

Le tavole 2 in scala 1:2000 di progetto di P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso grafie e simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

### **24.1 Generalità degli interventi**

#### **24.1.1 Perimetro zona omogenea**

Ogni zona omogenea è perimetrata da una linea continua in grassetto con la campitura che definisce il tipo di zona, i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.

#### **24.1.2 Denominazione zona**

Ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui al DM 1444/1968 e alla Legge Urbanistica Regionale 11/2004 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

#### **24.1.3 Riferimento cartiglio specifico**

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il Repertorio normativo specifico, della singola realtà, esistente e proposta.

### **24.2 Modi di intervento**

I modi di attuazione delle previsioni di P.I. risultano i seguenti:

#### **24.2.1 Intervento diretto**

In tutti i casi nei quali l'area:

- sia dotata di opere di urbanizzazione;
- non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico;
- sia individuata come unità minima di intervento (U.M.I.);
- la concessione edilizia è subordinata alla cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo

#### **24.2.2 Piano urbanistico attuativo**

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 confermato 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.

Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, 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 Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).

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;
- l'estratto dell'ortofoto, il rilievo planaltimetrico dell'area e la documentazione fotografica;
- 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, dei lotti e delle sagome limite all'interno di ciascun lotto;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare ad uso pubblico;
- lo schema (planimetria, sezioni tipo e particolari) delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (illuminazione/energia/telecomunicazioni/gas, fognatura nera/meteorica/laminazioni/acquedotto);
- la viabilità (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, isole ecologiche) e gli standard (aree a parcheggio e aree verdi, attrezzate e non);
- la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati e/o degli Accordi Pubblico Privato (APP), 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 tecniche di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- la Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- la relazione paesaggistica (se l'intervento ricade in ambito di vincolo paesaggistico-ambientale);
- il disciplinare tecnico;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

### **Direttive**

Rispetto a quanto indicato nel 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 dell'ambito territoriale del comparto e 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.

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.

I PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, conformi allo strumento urbanistico generale vigente (PI), possono essere approvati dalla Giunta Comunale.

### **Prescrizioni**

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai due commi precedenti costituiscono variante al PI.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.

Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione 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.

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004 nel rispetto dell'art. 5 comma 13 b) della Legge 106/2011.

La Valutazione di Compatibilità Idraulica dovrà ottenere il parere positivo preventivo all'adozione del Consorzio di Bonifica competente.

### **24.2.3 Unità minima di intervento (U.M.I.)**

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I., i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

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

Per le aree con destinazione a verde e parcheggio interne al perimetro delle UMI, individuate in cartografia nella tavola 1 (scala 1:2.000) e 2 (scala 1:5.000) del P.I., la proprietà dell'area rimarrà privata con vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Ad ogni U.M.I. dovrà corrispondere un unico Permesso di Costruire.

### **24.3 Individuazione delle modalità**

Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire da parte dell'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno individuate in sede di definizione degli ambiti di intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.I. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico, nonché la cessione delle aree pertinenti a verde, parcheggio e viabilità.

### **24.4 Caratteri specifici degli interventi**

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 - 1:5000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione.

#### **24.4.1 Portici**

Prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

#### **24.4.2 Viabilità di progetto**

Possono essere modificati i tracciati e le dimensioni in adeguamento al Progetto Preliminare; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 - Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a ml. 6.00 nelle zone residenziali e ml. 7.00 in quelle produttive; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione, con un minimo di ml. 1.50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00 per le zone residenziali e ml. 20.00 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

Per le nuove strade di lottizzazione si potrà prevedere un apposito studio per quanto riguarda le strade da "30" secondo il Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento. Dovrà essere per quanto possibile favorita la parte pedonale e/o ciclabile della strada e tutti gli interventi atti a ridurre la velocità, quali disassamenti, riduzioni di carreggiata, rialzi con materiali diversi per attraversamenti pedonali, alberature poste al centro strada, ecc. Dovranno cioè essere progettate secondo le specifiche tecniche del traffic calming o della moderazione del traffico.

Le strade prevalentemente residenziali potranno anche essere completamente pavimentate (cioè senza la presenza dell'asfalto) e rese pedonali e a spazio ricreativo. L'accesso carraio potrà essere garantito



esclusivamente per le residenze ivi presenti. Laddove saranno realizzati parcheggi al servizio di tipo privato a servizio delle abitazioni (L. 122/89) si potranno ridurre le aree per posteggio pubblico (fermi restando i minimi di standard) al fine di sfavorire la sosta lungo strada e favorire quella negli spazi privati. La strada residenziale deve essere intesa cioè come spazio urbano al servizio della residenzialità e non del traffico veicolare.

## **ARTICOLO 25 - DOTAZIONE DI STANDARDS NEI P.U.A.**

---

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

### **25.1 Industriale ed artigianale**

Negli insediamenti di carattere industriale ed artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

- a) nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria ed al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
- b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria ed al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici;

### **25.2 Commerciale e direzionale**

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

- a) nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
- b) nelle zone di completamento, a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante individuazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Per la dotazione di standard primari e secondari nella localizzazione degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR 50/2012, valgono i parametri riportati nell'art. 12 bis "Sistema Commerciale (LR 50/2012) delle presenti NTO.

### **25.3 Residenziale**

Per i nuovi insediamenti residenziali di espansione (zone C2), la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a:

- a) 5.00 mq/ab per aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- b) 5.00 mq/ab per aree a parcheggi.

### **25.4 Modalità di applicazione**

Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- volume lordo per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile (parametro definito all'art. A.3 delle NT del PAT);
- superficie lorda di pavimento per le attività direzionali e commerciali-alberghiere;
- superficie territoriale di zona per le attività artigianali e industriali.

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

Nelle zone "D" di completamento, ad eccezione di quelle aree già assoggettate a strumento attuativo ora decaduto, si dovrà garantire il rispetto della cessione delle aree e degli oneri dovuti, anche a mezzo di una loro monetizzazione.

## **ARTICOLO 26 - VALIDITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE**

---

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del P.R.G. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione. Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello piano urbanistico attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nel P.I.

L'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del P.I., può modificare la disciplina vigente nell'area.

## **ARTICOLO 27- CROLLI ACCIDENTALI DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO**

---

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

## **ARTICOLO 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

---

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Per l'individuazione di nuove unità abitative, per i cambi d'uso e per le nuove costruzioni di tipologia mono o bi-familiare è obbligatoria l'individuazione di due posti auto per unità abitativa da realizzarsi a scelta tra le seguenti modalità:

- autorimessa compresa nella sagoma dell'edificio principale; tale volume è escluso dal computo volumetrico dell'edificio nella misura massima di mq 18 per ogni unità abitativa e con altezza massima non superiore a ml 2,40 fuori terra;
- stallo coperto con manufatto removibile privo di fondazione stabile, localizzato sul lotto di pertinenza;
- stallo scoperto sul lotto di pertinenza.

Per l'individuazione di nuove unità abitative, per i cambi d'uso e per le nuove costruzioni di tipologia tri-familiare, a schiera, in linea o a corte è obbligatoria l'individuazione di due posti auto per unità abitativa da realizzarsi a scelta tra le seguenti modalità:

- autorimessa compresa nella sagoma dell'edificio principale; tale volume è escluso dal computo volumetrico dell'edificio nella misura massima di mq 18 per ogni unità abitativa e con altezza massima non superiore a ml 2,40 fuori terra;

Per tale tipologia il secondo posto auto potrà essere ricavato con le seguenti modalità:

- stallo coperto con manufatto removibile privo di fondazione stabile, localizzato sul lotto di pertinenza;
- stallo scoperto sul lotto di pertinenza.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, sono ammessi locali ad uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.I., nella misura massima di mq. 18 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq., anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza. L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2.40 fuori terra.

Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestate previo accordo tra le parti.

Tale norma si applica limitatamente alle zone "A2, B, C1, C1.1 ed ED" e agli edifici non funzionali alla conduzione del fondo schedati all'elaborato n.24 "Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo".

## **ARTICOLO 29 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

---

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.O. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

### **29.1 Delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.**

L'entrata in vigore del presente P.I. comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con la stessa, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine la concessione decade per la parte non realizzata.

### **29.2 Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Operative**

Le presenti N.T.O. entrano in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

## **ARTICOLO 30 - NORME ABROGATE**

---

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate contrarie od incompatibili con le presenti norme.



## **ARTICOLO 31 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

---

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nelle N.T.O., costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto disposto nei pareri del Genio Civile, Consorzi di Bonifica acquisiti per l'approvazione del Piano degli Interventi.

## **ARTICOLO 32 - REPERTORIO NORMATIVO**

---



REPERTORIO NORMATIVO											
ZONA SIGNIFICATIVA:INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
A1	1	1950	DIRETTO			7,50					
A1	2	5415	DIRETTO			7,50		L - Ppc			1
A1	3	7410	DIRETTO			7,50		L			
A1	4	16010	DIRETTO			7,50					
A1	5	350	DIRETTO			7,50					
A1	6	16050	DIRETTO			7,50					
A1	7	950	DIRETTO			7,50					
A1	8	360	DIRETTO			7,50					
A1	9	7680	DIRETTO		2.400	7,50		L	1.130	450	2
A1	10	1025	DIRETTO			7,50					
A1	11	1735	DIRETTO			7,50					
A1	12	2560	DIRETTO			7,50					

**1** - IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA È SUBORDINATO ALLA CESSIONE DELL'AREA PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT (83/1 RIF. TAV 14) INTERNA ALL' U.M.I..

**2** - IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA È SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E ALLA CESSIONE DELL'AREA ATTREZZATA A PARCO, GIOCO E SPORT (N°83/19 RIF. TAV. 14)

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
A2	1	1815	DIRETTO			7,50					
A2	2	1850	DIRETTO			7,50					
A2	3	3080	DIRETTO			7,50					
A2	4	3055	DIRETTO			7,50					
A2	5	2625	DIRETTO			7,50					
A2	6	2590	DIRETTO			7,50					
A2	7	985	DIRETTO			7,50					
A2	8	2400	DIRETTO			7,50					
A2	9	1875	DIRETTO			7,50					
A2	10	1310	DIRETTO			7,50					
A2	11	2000	DIRETTO			7,50					
A2	12	12605	DIRETTO			7,50					
A2	13	2655	DIRETTO			7,50					
A2	14	1735	DIRETTO			7,50					
A2	15	17825	DIRETTO			7,50					
A2	16	3600	DIRETTO			7,50					
A2	17	2065	DIRETTO			7,50					
A2	18	4030	DIRETTO			7,50					
A2	19	4400	DIRETTO			7,50					
A2	20	1000	DIRETTO			7,50					

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
A2	21	1365	DIRETTO			7,50					
A2	22	4655	DIRETTO			7,50					
A2	23	6590	DIRETTO			7,50					
A2	24	1760	DIRETTO			7,50					
A2	25	1780	DIRETTO			7,50					
A2	26	20205	DIRETTO			7,50					
A2	27	5310	DIRETTO			7,50					
A2	28	1820	DIRETTO			7,50					
A2	29	2400	DIRETTO			7,50					
A2	30	3655	DIRETTO			7,50					
A2	31	3440	DIRETTO			7,50					
A2	32	3630	DIRETTO			7,50					
A2	33	1985	DIRETTO			7,50					
A2	34	810	DIRETTO			7,50					
A2	35	5775	DIRETTO			7,50					
A2	36	3910	DIRETTO			7,50					
A2	37	1080	DIRETTO			7,50					
A2	38	9635	DIRETTO			7,50					
A2	39	2565	DIRETTO			7,50					
A2	40	2485	DIRETTO			7,50					

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
A2	41	1635	DIRETTO			7,50					
A2	42	3750	DIRETTO			7,50					
A2	43	20285	DIRETTO			7,50					
A2	44	3400	DIRETTO			7,50					
A2	45	6385	DIRETTO			7,50					
A2	46	6165	DIRETTO			7,50					
A2	47	3675	DIRETTO			7,50					
A2	48	1710	DIRETTO			7,50					
A2	49	3165	DIRETTO			7,50					
A2	50	4005	DIRETTO			7,50					
A2	51	2915	DIRETTO			7,50					
A2	52	1700	DIRETTO			7,50					
A2	53	3980	DIRETTO			7,50					
A2	54	2560	DIRETTO			7,50					
A2	55	2450	DIRETTO			7,50					
A2	56	5875	DIRETTO			7,50					
A2	57	3955	DIRETTO			7,50					
A2	58	1520	DIRETTO			7,50					
A2	59	4830	DIRETTO			7,50					
A2	60	1415	DIRETTO			7,50					

## REPERTORIO NORMATIVO

**ZONA SIGNIFICATIVA:INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)**

[illegible]



# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
B	1	4365	DIRETTO			9,50					
B	2	1080	DIRETTO			9,50		L			3
B	3	6450	DIRETTO			9,50					
B	4	7460	DIRETTO		1.200	7,50		L			
B	5	9725	DIRETTO-SUA VG.			9,50		L			4
B	6	11475	DIRETTO-SUA VG.			9,50		L			4
B	7	6165	DIRETTO-SUA VG.			9,50					4
B	8	2265	DIRETTO			9,50					
B	9	3490	DIRETTO			7,50					
B	10	2450	DIRETTO			9,50					
B	11	1775	DIRETTO			9,50					
B	12	2040	DIRETTO			9,50					
B	13	4455	DIRETTO			9,50					1
B	14	220	DIRETTO			9,50					
B	15	7645	DIRETTO		3.578	9,50		L			
B	16	3980	DIRETTO			9,50					
B	17	4895	DIRETTO			9,50					
B	18	8435	DIRETTO		800	9,50					2

**1** - GLI INTERVENTI EDILIZI DI RISTRUTTURAZIONE- RICOSTRUZIONE - CAMBIO D'USO SONO CONSENTITI SOLO DOPO LA CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO SUINI LIMITROFA.

**2** - GLI INTERVENTI SUL FABBRICATO RICADENTE ALL'INTERNO DELL' U.M.I. SONO CONSENTITI PREVIO COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE.

**3** - .EDIFICAZIONE DA REALIZZARSI IN ADERENZA AL FABBRICATO ESISTENTE LIMITROFO.

**4** -S.U.A. VIGENTE VEDASI P. DI L. "S. ANTONIO"

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
C1	1	11480	DIRETTO-SUA.VG.			9,50					2
C1	2	2900	DIRETTO-SUA.VG.			9,50					2
C1	3	3900	DIRETTO			9,50					
C1	4	2680	DIRETTO			9,50					
C1	5	2900	DIRETTO			7,50		L			3
C1	6	5635	DIRETTO			9,50		L			
C1	7	13225	DIRETTO			9,50		L			
C1	8	1850	S.U.A..			9,50					
C1	9	20230	DIRETTO		800	7,50		L			
C1	10	17900	DIRETTO			7,50		L			
C1	11	9985	DIRETTO			9,50		L			
C1	12	7115	DIRETTO		1.600	7,50		L			
C1	13	5175	DIRETTO			9,50					
C1	14	4210	DIRETTO-SUA.VG.		2.025 800	7,50		L			1
C1	15	4105	DIRETTO			9,50					
C1	16	11310	DIRETTO			9,50					
C1	17	9100	DIRETTO		1600 800	9,50		L	770		
C1	18	9090	P. di R.		800	9,50		L			
C1	19	2895	DIRETTO-SUA.VG.			7,50		L			
C1	20	10660	DIRETTO			9,50					

1 - PER IL LOTTO C VEDASI P. DI L. "S. ANTONIO" VIGENTE.

2 - S.U.A. VIGENTE VEDASI P. DI L. "S. ZENO" VIGENTE

3 - L'ATTUAZIONE DELLA NUOVA EDIFICABILITÀ, PREVISTA NELLE ZONE C1/5 E C2/4 È SUBORDINATA ALLA CESSIONE DELL'AREA A VERDE ATTREZZATA A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (84) SITUATA A NORD DELLA ZONA C1/1, COME DA ATTO D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO.

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
C1	21	2005	DIRETTO			7,50					
C1	22	6720	DIRETTO			7,50		L			
C1	23	4125	DIRETTO		2.100	9,50					
C1	24	8070	DIRETTO		800	9,50		L			
C1	25										
C1	26	1655	DIRETTO			9,50					
C1	27	1520	DIRETTO			9,50					
C1	28	18650	DIRETTO		2.400	7,50		L		430	1
C1	29	5665	DIRETTO		800	7,50		L			
C1	30	1175	DIRETTO			9,50					
C1	31	3405	DIRETTO			9,50					
C1	32	9330	DIRETTO			9,50		L			
C1	33	9350	DIRETTO		500	9,50		L			
C1	34	2640	DIRETTO			9,50					
C1	35	3520	DIRETTO		2.000	7,50					
C1	36	3052	DIRETTO		2.400	7,50					
C1	37	2490	DIRETTO			7,50					
C1	38	2580	DIRETTO		3.200	7,50					

1 - L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELL'U.M.I. È SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A CURA E SPESE DELLA DITTA CONCESIONARIA, COMPRESSE QUELLE MANCANTI SU VIA S. MARCO (MARCIAPIEDI, ILLUMINAZIONE, FOGNATURE, ECC.)



# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
C1.1	1										
C1.1	2	8705	DIRETTO			7,50		L			
C1.1	3										
C1.1	4										
C1.1	5										
C1.1	6										
C1.1	7										
C1.1	8	11940	DIRETTO		1.600	7,50					
C1.1	9	12850	DIRETTO		800	7,50					
C1.1	10	3150	DIRETTO			7,50					
C1.1	11	4435	DIRETTO			7,50					
C1.1	12	8350	DIRETTO		800	7,50		L			
C1.1	13	8280	DIRETTO			7,50		L			
C1.1	14	9850	DIRETTO			7,50		L			
C1.1	15	3150	DIRETTO			7,50	-				
C1.1	16										
C1.1	17	10540	DIRETTO			7,50	U - B				
C1.1	18	8280	DIRETTO		1.600	7,50	U - B				
C1.1	19	9850 8560	DIRETTO		800	7,50	U - B				
C1.1	20										

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml.	%	INTERVENTO	mq.	mq.	
C1.1	21	1255	DIRETTO			7,50					
C1.1	22										
C1.1	23										
C1.1	24	11555	DIRETTO			7,50		L	1.000	565	
C1.1	25	6470	DIRETTO		800	7,50					
C1.1	26	8200	DIRETTO		800	7,50					
C1.1	27	11240 6000	DIRETTO		800	7,50		L			
C1.1	28										
C1.1	29	9300	DIRETTO		800	7,50		L			
C1.1	30	12400	DIRETTO		800	7,50		L			
C1.1	32	9600	DIRETTO		800	7,50		L			
C1.1	34	4830	DIRETTO			7,50		L			
C1.1	35	5950	DIRETTO			7,50		L			

# REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.	%		mq.	mq.	
C2	1	4250	S.U.A..	1,00		9,00					1
C2	2	4400	S.U.A..	1,00		8,50					7
C2	3	1250	S.U.A..	1,00		8,50					
C2	4	3100	S.U.A..	1,00		8,50					
C2	5	<del>3600</del> 1730	S.U.A..	1,20	<del>4.320</del> 2.080	8,50					5
C2	6	<del>6250</del> 3390	S.U.A..	1,20	<del>6.300</del> 4.070	8,50		Pp			
C2	7	2500	S.U.A..	1,20	3.000	8,50					
C2	8	5000	S.U.A..	1,50		9,00					6
C2	9	6750	S.U.A..	1,20		9,50					
C2	10	3150	S.U.A..	1,20	0	7,50					
C2	11	3150	S.U.A..	1,20	1.890	7,50					
C2	12	5950	S.U.A..	1,20	7.140	9,50		Pp			
C2	13										
C2	14	2600	S.U.A..	1,00	2.600	7,50					
C2	15	1050	S.U.A..	1,00		7,50					
C2	16										2
C2	17	<del>8800</del> 8960	S.U.A..	1,30	0	7,50		S	1.550	130	2
C2	18										
C2	19	5550	S.U.A..	1,00	0	6,50		S			1-4
C2	20	4650	S.U.A..	1,00	1.350	6,50		S			1-4

1 -S.U.A. CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

2 - LA NUOVA EDIFICAZIONE SARÀ CONSENTITA SOLO DOPO LA CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ SUINICOLA PRESENTE NELLA ZONA C2/17

3 - ZONA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

4 - OBBLIGO DI PARERE DELLA "SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI"

5 - L'ATTUAZIONE DELLA NUOVA EDIFICABILITÀ, PREVISTA NELLE ZONE C1/5 E C2/4 È SUBORDINATA ALLA CESSIONE DELL'AREA A VERDE ATTREZZATA A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (84) SITUATA A NORD DELLA ZONA C1/1, COME DA ATTO D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO.

6 - LA NUOVA EDIFICAZIONE NELLA ZONA C2/8 SARÀ CONSENTITA SOLO DOPO LA CESSIONE DELL'ATTIVITÀ INSALUBRE (STALLA) UBICATA IN ZONA C1/14, COME DA ATTO D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO.

7 - NELL'AMBITO DEL S.U.A. DELLE Z.T.O. C2/2,C2/32,C2/33,C2/34 DOVRÀ ESSERE CEDUTO GRATUITAMENTE L'AREA F3

## REPERTORIO NORMATIVO

[illegible]

1 - S.U.A. CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE E CON OBBLIGO DI PARERE DELLA "SOPRINTENDENZA PER IBENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI"

2 - NELL'AMBITO DEL P. DI L. DOVRÀ ESSERE CEDUTA GRATUITAMENTE UN'AREA A VERDE DI MQ. 1.500

3 - NELL'AMBITO DELLA Z.T.O. C2/30 DOVRÀ ESSERE CEDUTA GRATUITAMENTE UN'AREA URBANIZZATA DI MQ 600 CON UN VOLUME URBANISTICO DI MC. 600

4 - NELL'AMBITO DEL S.U.A. DELLE Z.T.O. C2/28.C2/29,C2/30 DOVRANNO ESSERE CEDUTE GRATUITAMENTE LA AEREE A VERDE ATTREZZATO, PARCO, GIOCO E SPORT

5 - NELL'AMBITO DEL S.U.A. DELLE Z.T.O. C2/2,C2/32,C2/33,C2/34 DOVRÀ ESSERE CEDUTO GRATUITAMENTE L'AREA F3



## REPERTORIO NORMATIVO

**ZONA SIGNIFICATIVA:INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)**

[illegible]

**1 - VOLUMETRIA MASSIMA COMPRENSIVA DELL'ESISTENTE**

## REPERTORIO NORMATIVO

**ZONA SIGNIFICATIVA:INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)**

[illegible]

## REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2  
(scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE	MODI DI	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq.	D'USO PRINCIPALE	INTERVENTO	% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D 1	1	1 0 7 2 5 0	I - A - C	S . U . A .	6 0 %	9 , 5 0	1 - 2 - 3
D 1	2	1 2 2 0 5	I - A - C	D I R E T T O	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	3	3 1 5 9 5	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	4	2 8 3 0	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	5	1 6 4 4 5	I - A - C	D I R E T T O	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	6	2 8 9 0 0	I - A - C	D I R E T T O U . M .	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	7	1 5 0 8 5	I - A - C	D I R E T T O	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	8	2 0 8 7 0	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	9	1 8 3 4 5	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	10	1 1 7 6 5	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	11	4 3 2 0	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	12	2 6 5 2 5	I - A - C	D I R E T T O S U A V I G	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	13	3 5 8 0 0	I - A - C	D I R E T T O - S U A	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	14	6 0 0 0	I - A - C	D I R E T T O	6 0 %	9 , 5 0	
D 1	15	3 2 4 8 0	I - A - C	D I R E T T O	6 0 %	9 , 5 0	

<b>1</b> - 10% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA URBANIZZATA DA DESTINARE AD EDILIZIA PRODUTTIVA PUBBLICA
<b>2</b> - L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DI OPPORTUNE OPERE ED IMPIANTI PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE
<b>3</b> - PER LA ZONA D1/1, VEDASI LE PROPOSTE E CONSIDERAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DI G.R.V. N° 2142 DEL 07 LUGLIO 2000

REPERTORIO NORMATIVO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 1(scala 1:5.00) TAV 2 (scala 1:2.000)
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE	MODI DI	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq.	D'USO PRINCIPALE	INTERVENTO	% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D 1	16	20600	I - A - C	S. U. A.	60 %	9,50	
D 1	17	11100	I - A - C	S.U.A. VIGENTE	60 %	9,50	
D 1	18	44160	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	19	11395	I - A - C	S. U. A.	60 %	9,50	
D 1	20	<del>5030</del> 4000	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	21	17590	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	22	7330	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	23	9790	I - A - C	S. U. A.	60 %	9,50	
D 1	24	11300	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	25	30000	I - A - C	S. U. A.	60 %	9,50	
D 1	26	3870	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	27	<del>4360</del> 4840	I - A - C	DIRETTO	60 % + 250 mq	9,50	
D 1	28	4350	I - A - C	DIRETTO	60 %	9,50	
D 1	29	8670	I - A - C	DIRETTO S. U. A	60 %	9,50	
<b>D 1</b>	<b>30</b>	<b>20250</b>	<b>I - A - C</b>	<b>DIRETTO</b>	<b>60 %</b>	<b>9,50</b>	



## REPERTORIO NORMATIVO

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE

RIF. TAV. 1 (scala 1:5.00) TAV 2  
(scala 1:2.000)

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE	MODI DI	INDICE DI EDIFICABILITA'	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq.	D'USO PRINCIPALE	INTERVENTO	FONDIARIA	MASSIMA	
D 3	1	2 6 0 0		DIRETTO	3,00 mc./mq.	9,50	1
D 3	2	2 2 0 0		DIRETTO	3,00 mc./mq.	9,50	1
D 3	3	3 1 5 0		DIRETTO S.U.A.VIG	2,50 mc./mq.	9,50	
D 3	4	4 5 0 0		DIRETTO S.U.A.VIG	2,50 mc./mq.	9,50	
D 3	5	6 6 5 0		S. U. A.	2,50 mc./mq.	9,50	
<del>D 3</del>	<del>6</del>	<del>2 2 2 5</del>		<del>DIRETTO S.U.A.VIG</del>	<del>2,50 mc./mq.</del>	<del>9,50</del>	
D 3	7	3 1 0 0		DIRETTO S.U.A.VIG	2,50 mc./mq.	9,50	
D 3	8	1 7 5 0		DIRETTO	3,00 mc./mq.	9,50	

**1** - IN QUESTE ZONE SONO POSSIBILI NUOVE COSTRUZIONI PER LA CREAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE, NONCHÉ RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEI FABBRICATI ESISTENTI PER LA NUOVA DESTINAZIONE D'USO.

NON SONO PERMESSI NUOVI EDIFICI A SOLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

LA TIPOLOGIE AMMESSA SARÀ DI FABBRICATI ISOLATI O ACCORPATI, È POSSIBILE L'ACCORPAMENTO DI COSTRUZIONI SU LOTTI CONTIGUI

## REPERTORIO NORMATIVO

### ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

DESTINAZIONE		INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA CONFINI
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>				
<b>2/1</b>	scuola materna (VEGGIANO)	30 %	esistente	5,00
<b>1-2/2</b>	asilo nido – scuola materna (TRAMBACCHE)	40 %	10,00	5,00
<b>3/1</b>	scuola elementare (VEGGIANO)	30 %	10,00	5,00
<b>4/1</b>	scuola dell'obbligo (VEGGIANO)	30 %	12,00	5,00
<b>AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>				
<b>a - ISTITUZIONI RELIGIOSE</b>				
<b>9.10/1</b>	chiesa e dipendenze (VEGGIANO)	40 %	ESISTENTE	5,00
<b>9.10/2</b>	chiesa e dipendenze (SANTA MARIA)	40 %	ESISTENTE	5,00
<b>9.10/3</b>	chiesa e dipendenze (TRAMBACCHE)	30 %	ESISTENTE	5,00
<b>c - ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC..</b>				
<b>25/1</b>	piazza	-	-	-
<b>25/2</b>	piazza	-	-	-
<b>25/3</b>	piazza	-	-	-
<b>25/4</b>	piazza	-	-	-
<b>25/5</b>	piazza	-	-	-
16-17-18-23-27-30-32-39-40-52-59-60/1	Centro culturale - Centro sociale - Sala riunioni, mostre - Sala Manifestazioni - Case per anziani - Farmacia - Centro sanitario polifunzionale - Uffici pubblici - Banche, sportelli bancari - Ufficio postale - Mercato - Esposizioni e Fiere	40 %	12,00	5,00
<b>58/1</b>	Centro vendita e supermercato	20 %	12,00	5,00
<b>d - SERVIZI AMMINISTRATIVI</b>				
<b>37/1</b>	municipio	50 %	ESISTENTE	5,00
<b>37/2</b>	municipio	50 %	9,00	5,00
<b>e - SERVIZI TECNOLOGICI</b>				
-	-	-	-	-
<b>63/1</b>	impianto idrico	ESISTENTE	-	5,00
<b>65/1</b>	impianto ENEL	30 %	-	5,00



AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT				
DESTINAZIONE		INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA CONFINI
83	giardino pubblico	-	-	-
84	impianto sportivo di base	20%	12.00	5,00
85	impianto sportivo agonistico	20%	12.00	5,00
86	parco urbano	-	-	-
92	verde di arredo urbano	-	-	-
AREE PER PARCHEGGIO				
95	area parcheggio	-	-	-

REPERTORIO NORMATIVO LEGENDA	
MODI DI INTERVENTO	
<b>DIRETTO</b>	intervento diretto
<b>S.U.A.</b>	strumento urbanistico attuativo (P.D.L. - P.R. - P.P. - P.E.E.P. - P.I.P.)
<b>S.U.A. VIG.</b>	strumento urbanistico attuativo vigente
PARTICOLARI DESTINAZIONI	
<b>I</b>	industriale
<b>A</b>	artigianale
<b>AS</b>	artigianale di servizio
<b>R</b>	residenziale
<b>C</b>	commerciale
<b>D</b>	direzionale
<b>SP</b>	strutture pubbliche e/o di uso pubblico
<b>RA</b>	ricettive alberghiere
CARATTERI DI INTERVENTO	
<b>L.</b>	lotto libero
<b>P.</b>	portici
<b>Pz.</b>	piazza
<b>P.p.</b>	percorsi pedonali e/o ciclabili
<b>S</b>	siepi, cortine arboree