REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI MESTRINO

ELABORATO
09

VARIANTE N. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

N.T.O. – NORME TECNICHE OPERATIVE
(con repertorio normativo)

COMUNE DI MESTRINO
Sindaco
Marco Agostini

Segretario Comunale
dott. Raffaele Bergamin

Responsabile Urbanistica Edilizia Privata
arch. Giampietro Marchi

PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"
dott. Pian. Michele Miotello
dott. urb. Gianluca Malaspina

ADOZIONE
DCC N. 1 DEL 27.02.2026

APPROVAZIONE
DCC N. 1 DEL 03.02.2026

GENNAIO 2025
FEBBRAIO 2026

INDICE

TITOLO PRIMO 10
DISPOSIZIONI GENERALI 10
Articolo 1 - Disciplina urbanistica e norme operative 10
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità 10
Articolo 3 - Elaborati del P.I. 10
TITOLO SECONDO 13
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO 13
Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici 13
4.1 Superficie territoriale (S.t.) 13
4.2 Superficie fondiaria (S.f.) 13
4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.) 13
4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.) 13
4.5 Indice di piantumazione (I.p.) 13
4.6 Rapporto di copertura (R.c.) 13
4.7 Gli indici urbanistici riportati nelle presenti N.T.O. sono sempre indici massimi. 13
Articolo 5 - Definizione parametri edilizi 13
5.1 Superficie coperta (S.c.) 13
5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) 14
5.3 Superficie utile abitabile (S.u.) 14
5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.) 14
5.5 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.l.p.c.) 15
5.6 Altezza dei piani (H.p.) 15
5.7 Altezza degli edifici (H) 15
5.8 Quota media del piano campagna 15
5.9 Volume dell'edificio (V) 15
5.10 Volume tecnico (V.te) 16
5.11 Pertinenze e manufatti accessori 16
5.12 Arredi per giardino 16
Articolo 6 - Distanze 16
6.1 Distanza minima dalle strade 16
6.2 Distanza minima dai confini di proprietà 17
6.3 Distanza minima tra fabbricati 17
6.4 Distanza minima dai confini di zona 17
6.5 Distacchi e distanze particolari 18
Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici 18
7.1 Fabbricato o edificio 18
7.2 Sagoma limite 18
7.3 Piano fuori terra 18
7.4 Piano seminterrato 18
7.5 Piano interrato 18
7.6 Soppalco 18
7.7 Portici 18
7.8 Loggia 19
7.9 Aree a parcheggio 19
7.10 Posto macchina 19
7.11 Area libera 19
Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti in zona significativa 19

8.1 Definizione degli interventi 19
8.1.2 Manutenzione straordinaria 19
8.1.3 Restauro e risanamento conservativo 20
8.1.4 Ristrutturazione edilizia di tipo A 21
8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B 21
8.1.6 Ristrutturazione edilizia di tipo C 22
8.1.7 Nuova costruzione e ampliamento 22
8.1.8 Ristrutturazione urbanistica 23
8.1.9 Cambio di destinazione d'uso 23
8.1.10 Demolizione 23
8.2 Gradi di intervento 24
Articolo 9 - Destinazioni d'uso 26
TITOLO TERZO 28
AMBITI E LIMITI TERRITORIALI 28
Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) 28
Articolo 11 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) 28
Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti 30
Articolo 13 - Unità Minima di Intervento (U.M.I.) 30
Articolo 14 – Allineamento e limite fisico della nuova edificazione 30
TITOLO QUARTO SISTEMA DELLA RESIDENZA 32
Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali 32
Articolo 16 - Destinazione d'uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali 32
Articolo 17 - Z.T.O. "A" – Centri storici 33
17.1 Generalità 33
17.2 Z.T.O. A – Centri storici 33
17.3 Categorie di intervento 33
17.4 Destinazioni d'uso 33
17.5 Modi di intervento 34
17.5.1 Edilizia esistente 34
17.5.2 Nuova edificazione 34
17.6 Parametri edificatori 34
Articolo 18 - Z.T.O. "B" – Residenziale urbana di completamento 34
18.1 Destinazioni d'uso 34
18.2 Modi di intervento 35
18.2.2 Nuove edificazioni 35
18.3 Parametri edificatori 35
18.3.2 Distanze 36
18.3.3 Altezze 36
18.3.4 Superficie coperta 36
18.3.5 Caratteri degli interventi 36
18.3.6 Permeabilità fondiaria 36
18.3.7 Parcheggi privati 36
Articolo 19 - Z.T.O. "C1" – residenziali di completamento 36
19.1 Destinazioni d'uso 36
19.2 Modi di intervento 37
19.2.2 Nuove edificazioni 37
19.3 Parametri edificatori 37

19.3.3 Distanze 38
19.3.4 Altezze 38
19.3.5 Superficie coperta 38
19.3.6 Caratteri degli interventi 38
19.3.7 Permeabilità fondiaria 38
19.3.8 Parcheggi privati 38
Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo 38
20.1 Destinazioni d'uso 38
20.2 Modi di intervento 39
20.2.2 Nuova edificazione 39
20.3 Parametri edificatori 39
20.3.2 Nuove edificazioni 40
20.3.3 Distanze 40
20.3.4 Altezze 40
20.3.5 Superficie coperta 40
20.3.6 Permeabilità fondiaria 40
Articolo 21 - Z.T.O. C2 – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della prima variante al P.I. 41
Articolo 22 - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata 41
22.1 Destinazioni d'uso 41
22.2 Modi di intervento 41
22.2.2 Nuova edificazione 41
22.3 Parametri edificatori 42
22.3.2 Distanze 42
22.3.6 Altezze 42
22.3.7 Superficie coperta 42
22.3.8 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia 42
22.3.9 Indici ecologici 42
Articolo 23 - Z.T.O. C3 mista residenziale - servizi 42
23.1 Prescrizioni particolari 43
TITOLO QUINTO 44
SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE 44
Articolo 24 - Z.T.O. D per insediamenti produttivi 44
Articolo 25 - Z.T.O. D1 – Zone per insediamenti industriali-artigianali-commerciali 44
25.1 Destinazioni d'uso 44
25.2 Modi di intervento 44
25.3 Parametri edificatori 45
25.4 Caratteri degli interventi 46
25.5 Tutela dell'ambiente 46
25.6 Parcheggio alberato 46
25.7 Quinte alberate 46
Articolo 26 - Z.T.O. D1 PER – Zone per insediamenti industriali–artigianali–commerciali di trasformabilità perequata 46
26.1 Destinazioni d'uso 46
26.2 Modi di intervento: 46
26.2.2 Nuova edificazione 47
26.3 Parametri edificatori 48

26.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà 48
26.3.3 Distanza minima dalle strade 48
26.3.4 Distanza minima tra i fabbricati 48
26.4 Caratteri degli interventi 48
Articolo 27 - Z.T.O. D2 – artigianali - commerciali 48
27.1 Destinazioni d'uso 48
27.2 Modi di intervento 49
27.3 Parametri edificatori 49
27.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà 49
27.3.3 Distanza minima dalle strade 49
27.3.4 Distanza minima tra i fabbricati 49
27.3.5 Distanza minima dai limiti di zona 49
27.3.6 Altezza massima 49
27.3.7 Lotto minimo 49
27.3.8 Costruzioni accessorie 50
27.4 Caratteri degli interventi 50
27.5 Tutela dell'ambiente 50
27.6 Parcheggio alberato 50
27.7 Quinte alberate 50
Articolo 28 - Z.T.O. D3 – commerciali - residenziali 50
28.1 Destinazioni d'uso 50
28.2 Modi di intervento 51
28.3 Parametri edificatori 51
28.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà 51
28.3.3 Distanza minima dalle strade 51
28.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica 51
28.3.5 Distanza minima dai limiti di zona 52
28.3.5 Altezza massima 52
28.3.6 Costruzioni accessorie 52
28.4 Caratteri degli interventi 52
28.5 Tutela dell'ambiente 52
28.6 Parcheggio alberato 52
28.7 Quinte alberate 52
Articolo 29 - Z.T.O. D3 PER – commerciali residenziali di trasformabilità perequata 52
29.1 Destinazioni d'uso 53
29.2 Modi di intervento 53
29.2.3 **Parametri edificatori** 54
29.2.4 Caratteri degli interventi 55
Articolo 30 - Z.T.O. D4 – turistico -ricettive 55
30.1 Destinazioni d'uso 55
30.2 Modi di intervento 55
30.3 Parametri edificatori 55
30.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà 55
30.3.3 Distanza minima dalle strade 55
30.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica 55
30.3.5 Distanza minima dai limiti di zona 55
30.3.6 Altezza massima 55

30.3.7 Lotto minimo 56
30.4 Caratteri degli interventi 56
30.5 Tutela dell'ambiente 56
30.6 Parcheggio alberato 56
30.7 Quinte alberate 56
Articolo 31 - Z.T.O. D5 – strutture commerciali, direzionali, artigianali di servizio e turistico - ricettive 56
31.1 Destinazioni d'uso 56
31.2 Modi di intervento 57
31.3 Parametri edificatori 57
31.4 Caratteri degli interventi 58
31.5 Tutela dell'ambiente 58
31.6 Parcheggio alberato 58
31.7 Quinte alberate 58
Articolo 32 - Z.T.O. D6 polifunzionale di completamento 58
32.1 Destinazioni d'uso 58
32.2 Modi di intervento 59
32.3 Parametri edificatori 59
Articolo 33 – Z.T.O. D7 PER – Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata 60
33.1 Destinazione d'uso 60
33.2.2 Nuova edificazione 60
33.3 Parametri edificatori 61
33.3.2a Distanza minima dalle strade 61
Articolo 34 – Z.T.O. R.R. – Ambiti di riqualificazione e riconversione 62
Articolo 35 – Z.T.O. C.P.C. – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi 63
Articolo 36 - Interventi sull'esistente – Settore produttivo-commerciale 63
36.1 Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998 e della variante al P.I. n° 3 63
36.2 Attività esistenti da bloccare 63
36.2.1 Modi di intervento 63
36.3 Attività esistenti da trasferire 64
36.3.1 Modi di intervento 64
36.4 Tutela dell'ambiente 64
36.5 Parcheggio alberato 64
36.6 Quinte alberate 64
36.7 Norme particolari 64
Articolo 37 - Zone E - Rurali 66
37.1 Classificazione delle zone agricole 66
37.2 Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole 66
37.2.2 Nuova edificazione 67
37.3 Zone agricole 68
37.4 Zone agricole di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola 68
37.5 Disciplina generale 68
37.6 Definizioni di termini e parametri 69
37.6.2 Parametri generali 70
37.6.3 Tipi d'intervento sull'edilizia esistente 70

Opere interne: 70
Opere esterne: 70
Opere interne: 71
Opere esterne: 71
37.7 Edifici ed elementi di pregio storico-ambientale e loro numerazione in zona agricola 73
37.8 Gradi di protezione per gli edifici di pregio storico-ambientale 73
37.9 Destinazioni d'uso e gradi di protezione degli edifici di pregio storico ambientale (Numero e denominazione riferimento Schede B patrimonio edilizio di pregio storico e ambientale, cfr. tomi allegati) . 77
37.10 Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola . 89
37.11 Tutela e salvaguardia del paesaggio agrario 90
37.11.2 Argini fluviali 90
37.11.3 Vegetazione 90
37.11.4 Corsi d'acqua e formazioni ripariali (ambito fluviale) 91
37.11.5 Ambiti di interesse geomorfologico (Paleoalvei) 91
37.11.6 Riserve di naturalità (oasi di protezione naturalistica) 91
37.11.7 Recinzioni 91
37.11.8 Tracciati interpoderali 91
37.12 Tracciati 92
37.12.2 Percorsi storico-ambientali 92
37.12.3 Percorsi ciclo-pedonali 92
37.12.4 Strade di attraversamento (S1) 92
37.12.5 Strade di penetrazione e collegamento (S2) 93
37.12.6 Strade locali (S3) 94
Articolo 37bis – Aree a verde agricolo periurbano 95
Articolo 38 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori 97
38.1 Aree idonee 97
38.2 Aree idonee a condizione: sottoclassi di "compatibilità geologica" 97
38.2.2 Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico) 97
38.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni) 98
38.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto) 98
38.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti 98
38.3 Aree non idonee 98
38.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva 98
38.4 Misure di salvaguardia idraulica 98
38.5 Ambito invaso di laminazione 101
Articolo 39 – Idrografia e relative fasce di rispetto 102
39.1 Servitù idraulica 102
Articolo 40 – Corsi d'acqua – Aree con vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142 lettera c) 103
Articolo 41 – Vincoli geologici 103
41.1 Vincolo sismico 103
41.2 Vincolo di destinazione forestale (L. R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16) . 103
Articolo 42 - Coni visuali 103

Articolo 43 - Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale 104
Articolo 44 - Sostenibilità energetica degli edifici 104
Articolo 45 - Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale 105
45.1 Generalità 105
45.2 F1 - Aree per l'istruzione 105
45.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune 106
45.4 F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport 106
45.5 F4 - aree per parcheggi 108
45.6 Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva 108
45.7 Modi di intervento 108
Articolo 45bis – Dotazioni minime di servizi 108
Articolo 46 - Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato 111
TITOLO NONO 113
VINCOLI TECNOLOGICI 113
Articolo 47 - Aree per servizi cimiteriali – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265) 113
47.1 Aree per servizi cimiteriali 113
47.2 Fasce di rispetto cimiteriali 113
47.3 Aree di rispetto ferroviario 113
Articolo 48 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico 114
48.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti 114
Articolo 49 - Elettrodotti – Fasce di rispetto tecnologiche 114
Articolo 50 - Condotte ossigeno gassoso – fasce di rispetto tecnologiche 115
Articolo 51 - Depuratore – fascia di rispetto tecnologica (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.) 115
Articolo 52 - Allevamenti intensivi 115
TITOLO DECIMO 116
SISTEMA DELLA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO 116
Articolo 53 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.) 116
- dimensionamento della rete distributiva: 116
- tipologie minime di impianto: 116
- Superficie minima di servizio 117
- Attività insediabili 117

Articolo 54 - Aree a verde privato 118
Articolo 55 - Percorsi ciclo-pedonali 118
PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – 119
ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 119
Articolo 56 - Perequazione urbanistica 119
56.1 Definizione 119
56.2 Criteri e modalità di applicazione 119
Articolo 57 - Credito edilizio e registro dei crediti 120
57.1 Definizione 120
57.2 Criteri e modalità di applicazione 120
57.3 Attuazione 120
Articolo 57bis – Opere incongrue 121
Articolo 58 - Compensazione urbanistica 122
58.1 Definizione 122

58.2 Criteri e modalità di applicazione 122
Articolo 59 - Accordi tra soggetti pubblici e privati 122
59.1 Definizione 122
59.2 Criteri e procedure di applicazione 122
TITOLO DODICESIMO 123
MONITORAGGIO 123
Articolo 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica 123
TITOLO TREDICESIMO 125
DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 125
Articolo 61 - Deroghe 125
Articolo 62 - Disposizioni transitorie 125
Articolo 63 - Entrata in vigore della variante generale al P.I. 125
Articolo 64 - Repertorio normativo 126

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Disciplina urbanistica e norme operative

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) si articola, in conformità all'art. 12 della L. R. 11/04 in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 4 aprile 2012 e ratificato con D.G.P. n° 164 del 28 giugno 2012 e in Piano degli Interventi, costituito, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L. R. 11/04, dal previgente P.R.G. e dalle Varianti parziali n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5 e n° 6 al P.I.
Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
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.

Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

2.1 Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

2.2 Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

2.3 I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:
a) residenziale;
b) produttivo, commerciale, direzionale;
c) rurale;
d) servizi;
e) infrastrutturale;
f) ambientale.
e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

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

Articolo 3 - Elaborati del P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

<u>Elaborati grafici</u>
Elab. 01 – Tav. 13.1 Nord – Intero territorio comunale sc. 1:5.000
Elab. 02 – Tav. 13.1 Sud – Intero territorio comunale sc. 1:5.000
Elab. 03 – Tav. 13.2 Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sc. 1:10.000

Zone Significative
Elab. 04 – Tav. 13.3.1 – Arlesega sc. 1:2.000
Elab. 05 – Tav. 13.3.2 – Lissaro sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 13.3.3 - Mestrino ovest sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 13.3.3 - Mestrino est sc. 1:2.000

Relazione – Norme
Elab. 08a – Relazione Variante n° 1 al P.I.
Elab. 08b – Relazione Variante n° 2 al P.I.
Elab. 08c – Relazione Variante n° 3 al P.I.
Elab. 08d – Relazione tecnico-illustrativa Variante n° 4 al P.I.
Elab. 08e – Relazione programmatica Variante n° 5 al P.I.
Elab. 08f – Relazione programmatica Variante n° 6 al P.I.
Elab. 08g – Relazione programmatica Variante n° 7 al P.I. e successiva variante n. 8 al P.I.
Elab. 09 – Norme Tecniche Operative (aggiornate ai sensi delle Varianti n° 1-2-3-4-5-6 – 7 -8 al P.I.)
Elab. 09.all – allegato a NTO: "*Linee guida per l'attuazione del contesto territoriale destinato alla realizzazione del Master Plan "Mestrino Ovest*"
Elab. 09.a – Schede norma
Elab. 09.b – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
Elab. 09.c – Registro fondiario consumo di suolo

Schedature
Elab. 10a - Schede nuclei residenziali in ambito agricolo sc. 1:2.000
Elab 11a – Schede attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998 (con aggiornamento scheda unità produttiva n. 8 – variante n. 8 al P.I.)
Elab. 10b – Schede fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sc. varie

Elab. 12a - Valutazione di compatibilità idraulica Var. n° 1 al P.I.
Elab. 12a1 – Relazione V.C.I.
Elab. 12b - Valutazione di compatibilità idraulica Var. n° 2 al P.I.
Elab. 12b1 – Relazione V.C.I.
Elab. 12b2 – Planimetria della rete idrografica con indicazione degli interventi di Piano sc. 1:10.000
Elab. 12b3 – Carta del rischio idraulico con indicazione degli interventi di Piano sc. 1:10.000
Elab. 12c - Valutazione di compatibilità idraulica Var. n° 3 al P.I.
Elab. 12c1 – Relazione V.C.I.
Elab. 12c2 – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte nord)sc. 1:5.000
Elab. 12c3 – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte sud)sc. 1:5.000
Elab. 12d - Valutazione di compatibilità idraulica Var. n° 5 al P.I.
Elab. 12d1 – Relazione V.C.I.
Elab. 12d2 – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte nord)sc. 1:5.000
Elab. 12d3 – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte sud)sc. 1:5.000

Elab. Valutazione di compatibilità idraulica
Elab. V01- Rapporto Ambientale Preliminare di assoggettabilità alla VAS (secondo Regolamento Regionale n. 3 del 09 gennaio 2025)

Elab. V02- VINCA: Valutazione preliminare (Livello I - Screening specifico) secondo Regolamento Regionale n. 4 del 09 gennaio 2025, lett. B)

Prontuario
Elab. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Quadro conoscitivo
Elab. 14.1 Nord – Carta dei servizi standard sc. 1:5.000
Elab. 14.1 Sud – Carta dei servizi standard sc. 1:5.000
Elab. 15 – Banca dati alfanumerica e vettoriale – quadro conoscitivo (DVD)

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

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.
Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (autostradale, stradale, idraulico, elettrodotto, paesaggistico, ecc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo; conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
Nel caso di contrasto tra relazione e N.T.O. prevale il contenuto di quest'ultimo.
Nel caso di contrasto tra relazione ed elaborati grafici prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

TITOLO SECONDO
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici

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

4.1 Superficie territoriale (S.t.)
E' la superficie a destinazione omogenea di zona, determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

4.2 Superficie fondiaria (S.f.)
E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti.
Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., nelle aree soggette a P.U.A., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I..
Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici, non riducono la potenzialità edificatoria dell'area originaria.

4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.)
Esprime il volume massimo di m^3 edificabili per ogni m^2 di superficie territoriale.

4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)
Esprime il volume massimo di m^3 edificabili per ogni m^2 di superficie fondiaria.

4.5 Indice di piantumazione (I.p.)
Esprime il rapporto tra il numero di essenze arboree o arbustive sia esistenti che di nuovo impianto e l'estensione dell'area di riferimento (n/m^2).

4.6 Rapporto di copertura (R.c.)
Esprime il rapporto percentuale m^2/m^2 esistente tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

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

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

Articolo 5 - Definizione parametri edilizi

5.1 Superficie coperta (S.c.)
E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, porticati, parti aggettanti chiuse.
Non concorrono alla formazione della superficie coperta:
a) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a m 1,50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
b) le serre stagionali e le piscine scoperte;

c) gli arredi per il giardino (gazebo, pergolati e chioschi) di dimensione non superiore a quelle previste al successivo art. 5.12;
d) gli impianti tecnologici in Z.T.O. D ed E (silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a norme di legge e che non abbiano caratteristiche di edificio di pertinenza.

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

La superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde dei locali interni, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.
Non concorrono al calcolo della S.l.p.:
a) i balconi, gli sporti, le logge con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1.50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
b) i portici di uso pubblico, quelli di uso privato fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta e i pergolati.

5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)

Si intende la sommatoria della superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e simili, misurata al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e/o condominiali, di logge e balconi.
Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:
a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2.00 a partire da un'altezza minima di ml 1.70;
b) corpi a sbalzo chiusi;
c) le logge e i balconi per le loro parti rientranti o sporgenti oltre ml. 1.50;
d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

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

Si intende la somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali:
a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
c) n° 1 autorimessa per unità abitativa della superficie utile non superiore a m^2 18;
d) i locali interrati;
e) i sottotetti non praticabili;
f) le baracche da cantiere, le strutture mobili e teli mobili stagionali;
g) i volumi tecnici costruiti a protezione di impianti tecnologici devono rispettare le distanze dai confini stabilite per le Z.T.O. in cui vengono realizzati;
h) gli oratori e/o i capitelli votivi;
i) vani scala e vani ascensore.

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

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

5.6 Altezza dei piani (H.p.)

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

5.7 Altezza degli edifici (H)

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

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

5.7.a Altezza dei vani

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

5.8 Quota media del piano campagna

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

5.9 Volume dell'edificio (V)

E' la somma dei prodotti delle superfici utili abitabili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna; in sede di P.U.A., ai fini del calcolo degli standard urbanistici e conteggio contributo ex art. 16 D.P.R. 380/2001 e smi, il volume edificabile andrà maggiorato del 25%.
E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno, con esclusione dei volumi tecnici.

5.10 Volume tecnico (V.te)

Si configura con la parte accessoria dell'edificio atta a contenere gli impianti tecnologici funzionali all'edificio, garantendone l'accesso. Non si computa ai fini dell'altezza e del calcolo del volume, qualora venga collocato sopra il piano di copertura.
Si considerano inoltre volumi tecnici ai sensi e nei limiti della L. R. 30 luglio 1996 n° 21 e s.m.i., i rivestimenti delle murature esterne e dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica e di inerzia termica; tali volumi, da realizzarsi comunque nel rispetto delle distanze minime previste all'art. 6, non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo del volume.

5.11 Pertinenze e manufatti accessori

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

5.12 Arredi per giardino

Si considerano arredi per il giardino i gazebi, i pergolati e i chioschi, aperti e scoperti senza copertura fissa o mobile, di altezza massima pari a m 3,00:

a) il gazebo è un piccolo padiglione, generalmente in legno e con copertura a cupola sostenuta da pilastri; è scomputabile dal calcolo della superficie coperta sino al limite di m^2 15;

b) per pergolato (o pompeiana) viene definita una struttura, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e arcarecci; è scomputabile dal calcolo per la superficie coperta sino al limite di m^2 15;

c) per chiosco si intende una struttura chiusa su ogni lato, generalmente in legno.
E' realizzabile nel limite dimensionale massimo di m^2 7,5.

Articolo 6 - Distanze

6.1 Distanza minima dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, in conformità al D. Lgs. n° 285/92 – D.P.R. n° 495/92 e s.m.i., della superficie coperta di un edificio dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali):

- nelle "Z.T.O. A": m 5,00;
- nelle altre Z.T.O. B-C2-D-F: D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i., fatte salve maggiori distanze indicate nelle tavole del P.I.;
- nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il dirigente dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- nelle Z.T.O. E si applica il D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- nelle nuove edificazioni e/o sostituzioni edilizie in Z.T.O. C1 – nuclei residenziali in ambito agricolo: m 10,00 dei quali m 5,00 per usi pubblici (parcheggio e/o allargamento stradale), qualora ritenuto necessario dal responsabile dell'U.T.C., sulla scorta della verificata carenza di parcheggi e/o della sezione stradale.

6.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

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

Altre distanze:

- con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, registrato e trascritto;
- quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona.

6.3 Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra pareti finestrate, intendendosi tali anche quando le finestre e/o aperture non sono prospicienti, limitatamente alle pareti fronteggianti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore a:

- semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10,00;
- da edifici a confine: la semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza;
- tra pareti entrambe non finestrate: m 5,00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali delle masse.

6.3 a Distanza minima tra corpi di fabbrica

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

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

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

6.4 Distanza minima dai confini di zona

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

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

6.5 Distacchi e distanze particolari

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

a) cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc., fatta salva la normativa tecnica di settore;

b) strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini di cui all'art. 5.12.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate, in conformità all'art. 79 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente articolo.

Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici

7.1 Fabbricato o edificio

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

7.2 Sagoma limite

Per sagoma si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale.

7.3 Piano fuori terra

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

7.4 Piano seminterrato

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

7.5 Piano interrato

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

7.6 Soppalco

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

7.7 Portici

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

7.8 Loggia

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

7.9 Aree a parcheggio

Si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione. Qualora nelle Z.T.O. A tali aree non siano reperibili, è consentita la loro monetizzazione.

Parcheggio effettivo

Per parcheggio effettivo, ai soli fini della L. R. 55/2012, si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli e depositi di varia natura; il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

7.10 Posto macchina

E' la superficie, non inferiore a m^2 12,50, destinata alla sosta di una autovettura.

7.11 Area libera

Ai soli fini della L. R. 50/2012 è la superficie scoperta del lotto comprendente l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti in zona significativa

8.1 Definizione degli interventi

8.1.1 *Manutenzione ordinaria*

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

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

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

8.1.2 *Manutenzione straordinaria*

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

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

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

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

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

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

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

8.1.3 *Restauro e risanamento conservativo*

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

dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

8.1.3.2 Rientrano in tale categoria:

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

8.1.4 *Ristrutturazione edilizia di tipo A*

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

8.1.4.2 Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

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

8.1.5 *Ristrutturazione edilizia di tipo B*

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

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi

atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

8.1.6 *Ristrutturazione edilizia di tipo C*

8.1.6.1 Sono "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresa la modifica del numero delle unità immobiliari, nei limiti consentiti dalle presenti N.T.O.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

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

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

8.1.7 *Nuova costruzione e ampliamento*

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

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

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

8.1.8 *Ristrutturazione urbanistica*

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

8.1.9 *Cambio di destinazione d’uso*

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

8.1.9.2 In attesa dell’emanazione della disciplina Regionale prevista dall’art. 10 comma 2 del D.P.R. n° 380/01, il mutamento della destinazione d’uso non accompagnato da opere, non è soggetto ad alcun titolo abilitativo da parte dell’Amministrazione Comunale, qualora:

a) la nuova destinazione rientri tra quelle ammesse dalle N.T. del P.I. per le Z.T.O. di riferimento;

b) non comporti incremento delle aree a standard e degli oneri concessori.

8.1.9.3 Il cambio di destinazione d’uso con opere è equiparato agli interventi di nuova edificazione.

8.1.10 *Demolizione*

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

8.2 Gradi di intervento

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. delle zone significative urbane in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.
In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.C.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.
Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione, senza costituire variante al P.R.C.
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) Consolidamento
   s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.
b) Rinnovo
   s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere fino al ripristino ed alla sostituzione.
c) Ripristino
   s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente, con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture od elementi fortemente degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
d) Sostituzione edilizia
   s'intendono gli interventi rivolti a recuperare la volumetria e le superfici lorde di pavimento esistenti previa demolizione degli edifici o di parti di essi da ricostruire. Le quantità demolite dovranno essere conteggiate in conformità alle modalità di nuova edificazione previste per la specifica zona urbanistica.

Grado 1
Restauro e risanamento conservativo

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

Grado 2
Ristrutturazione edilizia di tipo A

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

Grado 3

Ristrutturazione edilizia di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

Grado 4

Ristrutturazione globale di tipo C

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Grado 5

Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente anche oltre l'indice di zona ammesso, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

Grado 6

Demolizione senza ricostruzione

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

Grado 7

Ristrutturazione urbanistica

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Grado: tutti gli interventi

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

Gli ampliamenti di edifici esistenti ai sensi della L.R. n° 32/2013 e s.m.i., con grado di ristrutturazione edilizia, sono ammessi nel rispetto dell'art. 9 della suddetta legge. Detti ampliamenti dovranno essere eseguiti tramite realizzazione di un corpo edilizio separato.

Articolo 9 - Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

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

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

d1: commerciale

1. commerciale, vedi L. R. n° 55/2012;
2. di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
3. di gioco e intrattenimento;

d2: direzionale

4. mediche e di analisi e poliambulatori, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.4;
5. professionale e di intermediazione;
6. bancaria;
7. amministrativo – societaria;

e) rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'agriturismo, all'allevamento di animali e attività connesse dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente da proprie produzioni agricole o di allevamento così come definite dall'art. 1 del D. Lgs. 18.05.2001 n° 228;

f) di servizio:

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

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

trasformatore, ma da imprenditori agricoli terzi;

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

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

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

9.6 Le destinazioni d'uso relative ad esercizi pubblici e a pubblico spettacolo (sale congressi, discoteche, cinema, teatro e simili) devono prevedere superfici a parcheggio con il numero di posti auto pari ad almeno 1/3 della capienza autorizzata.

TITOLO TERZO
AMBITI E LIMITI TERRITORIALI

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

Il P.I. conferma i tre Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) individuati dal P.A.T. e precisamente:
A.T.O. n° 1 – Arlesega
A.T.O. n° 2 – Lissaro
A.T.O. n° 3 – Mestrino

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

11.1 Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A.
I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.
Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui al successivo art. 62.
Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
L'eventuale organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.

11.2 Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:
- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 50% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, complessivo dell'intero ambito soggetto a P.U.A., non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
  I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard primari non inferiore a 5 m^2/ab di aree a parcheggio e m 5,00 di aree a verde, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo.

11.3 Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.
Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi,

parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).
Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.
Le previsioni del progetto unitario complessivo non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.
Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.

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

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

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I.

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

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

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

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

attuazione;
- le norme particolari di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione urbanistica (render).

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

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

11.8 Secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 19/2021, i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni dello strumento urbanistico comunale purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del Piano degli Interventi fissati nel "Documento Programmatico Preliminare" (detto anche "Documento del Sindaco"). In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti

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

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

Articolo 13 - Unità Minima di Intervento (U.M.I.)

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I. i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:100 per gli interventi edilizi.
La progettazione planivolumetria (sc. 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.I., le infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta, convenzionata o mediante atto d'obbligo dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche.
L'U.M.I. è formata dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati dall'art. 11.6. Il progetto dell'U.M.I. è approvato dalla Giunta Comunale.

Articolo 14 – Allineamento e limite fisico della nuova edificazione

Le tavole di progetto del P.I. individuano, all'interno dei limiti previsti dal P.A.T., i limiti fisici per lo

sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, ecc., all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato e non ai limiti di zona. All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici della nuova edificazione.

TITOLO QUARTO
SISTEMA DELLA RESIDENZA

Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali

15.1 Z.T.O. "A" – Centri storici
15.2 Z.T.O. "B" – Residenziali urbane di completamento
15.3 Z.T.O. "C1" – Residenziali urbane di completamento
15.4 Z.T.O. "C1.1" – Nuclei residenziali in ambito agricolo
15.4 Z.T.O. "C2" – Residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.
15.5 Z.T.O. "C2PER" – Residenziali di trasformabilità perequata
15.6 Z.T.O. "C3" – Mista residenziale - servizi

Articolo 16 - Destinazione d'uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali

1. Nelle zone residenziali, oltre alla destinazione residenziale e salvo diverse disposizioni date per le singole Zone Territoriali Omogenee, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   a) esercizi commerciali di vicinato con superficie netta massima di m^2 250;
   b) studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
   c) locali destinati ad attività artigianali di servizio e artistiche;
   d) magazzini e depositi commerciali della superficie netta massima di m^2 400 calpestabili;
   e) attività produttive, con volume dell'edificio inferiore a m^3. 1.000, superficie di calpestio massima di m^2 250, con indice di copertura inferiore a 0.50 m^2/m^2, che non producano rumori, odori o altri fattori di molestia al vicinato;
   f) autorimesse pubbliche o private;
   g) ristoranti, trattorie, bar, caffè, ecc;
   h) banche;
   i) cinema, teatri ed altri luoghi di svago, scuole di ballo, ecc.;
   j) parcheggi;
   k) attrezzature sportive ad esclusivo uso privato;
   l) attrezzature pubbliche e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici ecc;
   m) attrezzature pubbliche o di interesse generale;
   n) alberghi, pensioni.
2. Il volume della destinazione d'uso residenziale deve essere almeno il 50%:
   - del totale del volume complessivo dell'area omogenea (destinazione principale) in caso di aree soggette a strumento urbanistico attuativo;
   - del singolo edificio negli interventi diretti.
3. Sono escluse nelle zone residenziali:
   - attività industriali e artigianali moleste;
   - depositi all'aperto;
   - stalle, scuderie, allevamenti;
   - nuove discoteche, sale da ballo;
   - tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona, anche per quanto prescritto dai Regolamenti Comunali di Igiene e Polizia Urbana.

Articolo 17 - Z.T.O. "A" – Centri storici

17.1 Generalità

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni alla Zona "A" e comunque all'interno della zona significativa urbana, fatte salve, in ogni caso, le norme del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.
Il P.I. individua la sottozona "Z.T.O. A – Centri storici".

17.2 Z.T.O. A – Centri storici

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.
Coerentemente con la tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" il P.I. riporta la perimetrazione dei Centri storici del Capoluogo, di Lissaro e di Arlesega, individuati ai sensi della L. R. 80/80.

17.3 Categorie di intervento

A sensi del comma 3 dell'art. 40 della L. R. 11/04, l'art. 25.1 delle N.T. del P.A.T. ha determinato le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

A) Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 42/04;
B) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
C) Immobili di valore testimoniale non ricompresi tra quelli di cui alle precedenti lettere A) e B);
D) Immobili di valore archeologico industriale.

Il P.I. ha individuato ai sensi del presente articolo le categorie di appartenenza al fine di stabilire i tipi di intervento consentiti.

17.4 Destinazioni d'uso

L'uso dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente, fermo restando che per i beni appartenenti alle categorie A) e B) devono essere privilegiate destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche e ambientali quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza e comunque compatibili con il bene.
Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio di attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.
Nelle Z.T.O. A non sono ammesse destinazioni d'uso che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali dei centri storici.
Più precisamente non sono consentiti:

a) attività produttive del settore secondario;
b) (lettera stralciata con variante n° 6 approvata con Del. C.C. n° 29 del 16 luglio 2018)

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

17.5 Modi di intervento

Premesso che il rilascio dei permessi di costruire / denuncia inizio attività sugli immobili soggetti alla tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni Architettonici e del Paesaggio, sono ammessi per gli edifici sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 i seguenti interventi:

17.5.1 Edilizia esistente

a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b) con intervento diretto secondo le prescrizioni conseguenti ai gradi di intervento di cui all'art. 8.2 e le quantità volumetriche previste dal repertorio normativo.

17.5.2 Nuova edificazione

Con intervento urbanistico attuativo (P.P. – P. di R.) per interventi diversi dei tipi a) e b).
Per tutti gli edifici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 e non individuati con specifica scheda sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione.

17.6 Parametri edificatori

17.6.1 Volumetrie edificabili

Quelle previste dal repertorio normativo.

17.6.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6.

17.6.3 Altezze

Non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 18 - Z.T.O. "B" – Residenziale urbana di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice fondiario attuale superiore a 1,5 m^3/m^2 e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

18.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate nel precedente art. 16.

18.2 Modi di intervento

18.2.1 Edilizia esistente

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

b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. È inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di 1,5 m^3/m^2, a mezzo di P.U.A. dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.

18.2.2 Nuove edificazioni

Secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A m^3 800, tipo B con conferma del volume già convenzionato nel P.U.A. originario o secondo quanto inserito nel repertorio.

18.3 Parametri edificatori

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

È sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di m^3 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di m^2 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia.
Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.
Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.
È ammesso, negli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,00.
È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 250 di superficie utile di calpestio, m^3 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m^2/m^2), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.
È ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m^2 250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 50/2012. Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

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

18.3.3 Altezze
Si applicano le disposizioni contenute nel repertorio normativo; qualora non specificata nel repertorio normativo l'altezza non potrà comunque superare i m 9,00.

18.3.4 Superficie coperta
Nessuna limitazione.

18.3.5 Caratteri degli interventi
Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

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

18.3.7 Parcheggi privati
Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra, dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume.
La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012.

Articolo 19 - Z.T.O. "C1" – residenziali di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice fondiario attuale compreso tra 0,5 e 1,5 m^3/m^2 e superficie coperta superiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

19.1 Destinazioni d'uso
Sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, le destinazioni d'uso previste come indicate nel precedente art. 16, limitatamente alle lettere a), b), c), d), e), g), j), l), n).

19.2 Modi di intervento

19.2.1 Edilizia esistente

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

b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. È inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di 1,00 m^3/m^2, a mezzo di P.U.A. dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.

19.2.2 Nuove edificazioni

Secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A m^3 800, tipo B con conferma del volume già convenzionato nel SUA originario o secondo quanto inserito nel Repertorio, tipo C m^3. 1000.
È ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti "A" contigui nonché l'utilizzo della volumetria del lotto "A" per l'ampliamento di edifici residenziali in lotti limitrofi.

19.3 Parametri edificatori

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

E' sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di m^3 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di m^2 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia.
Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.
Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.
È ammesso, negli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,00.
È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 250 di superficie utile di calpestio, m^3 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m^2/m^2), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.
È ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m^2 250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la dotazione di aree a

parcheggio ai sensi della L. R. 50/2012.

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

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

19.3.4 *Altezze*
Si applicano le disposizioni contenute nel repertorio normativo; qualora non specificata nel repertorio normativo l'altezza non potrà comunque superare i m 9,00.

19.3.5 *Superficie coperta*
Nessuna limitazione.

19.3.6 *Caratteri degli interventi*
Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

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

19.3.8 *Parcheggi privati*
Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume.
La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 55/2012.

Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo

Zone comprendenti aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto rurale caratterizzato da:
- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L. R. n° 61/85.
Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, potenziare le opere di urbanizzazione primaria e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona.

20.1 Destinazioni d'uso
- la residenza di qualsiasi tipo;

- commercio di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 m^2 di superficie lorda di pavimento e m^3 1.000 di volume;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

20.2 Modi di intervento

20.2.1 Edilizia esistente

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

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

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

d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
   - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;
   - modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e compatibili con un limite massimo di m^3 500, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso.

20.2.2 Nuova edificazione

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

20.3 Parametri edificatori

20.3.1 Edilizia esistente

Per l'edilizia esistente alla data di entrata in vigore del primo P.I.:
è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m^3 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m^3 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.
Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C..

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.
È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 250 di superficie utile di calpestio, m^3 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m^2/m^2), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.
È ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di m^2 250, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 15/04.
E' ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti alla data di adozione del P.I. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,00.
Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo.

20.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di m^3 500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.;
- è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

20.3.3 Distanze

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

20.3.4 Altezze

m. 6.50.

20.3.5 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

20.3.6 Permeabilità fondiaria

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

20.3.7 Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume.
La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012.

Articolo 21 - Z.T.O. C2 – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della prima variante al P.I.

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

Articolo 22 - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata

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

22.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate al precedente art. 16.

22.2 Modi di intervento

22.2.1 Edilizia esistente

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

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

22.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..
Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago", da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L. R. 11/04.
La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].
L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

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

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

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

22.3 Parametri edificatori

22.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi nell'accordo pubblico-privato (art. 6 L. R. 11/04).

22.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..
Sono ammessi distacchi diversi da definire in sede di previsione planivolumetrica del P.U.A., ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.

22.3.6 Altezze

quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

22.3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

22.3.8 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti dal Repertorio Normativo.

22.3.9 Indici ecologici

a) indice di permeabilità fondiaria:
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
b) alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1ª qualità e delle seguenti essenze: *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Acer campestris*, *Ontano bianco* e *Fraxinus major*.
Arbusti autoctoni: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 23 - Z.T.O. C3 mista residenziale - servizi

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 sotto riportati:

a) la parte pubblica non può essere inferiore al 28%, da realizzarsi sul 40% della superficie territoriale, da destinare a servizi pubblici e/o residenza pubblica;
b) la parte privata non può essere superiore al 72%, da realizzarsi sul 60% della superficie territoriale, da destinare, 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);
   - b3 attività terziarie - direzionali (uffici, agenzie bancarie, agenzie assicurative, palestre, ambulatori, ecc.);
   - b4 attività artigianali limitatamente all'artigianato artistico e/o di servizio.

23.1 Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di standards.

Le destinazioni di cui ai punti b1-b2-b3-b4 sono consentite nel limite del 40% del volume privato.

La densità territoriale di zona è prevista con un indice di 2 m^3/m^2 L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i m 12.50.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, dove i distacchi (dai confini, dalle strade, tra edifici), la tipologia e l'altezza sono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda la dotazione degli standards si richiama la legislazione regionale vigente, considerando il rapporto di 150 m^3/ab, in particolare, la dotazione minima deve corrispondere:

- per le aree attrezzate a verde, parco, gioco e sport, a 8.00 m^3/m^2;
- per i parcheggi a 3,50 m^2/ab.

TITOLO QUINTO
SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE

Articolo 24 - Z.T.O. 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 industriali – artigianali – commerciali perequate (D/1 PER);
3) zone per insediamenti artigianali - commerciali (D/2);
4) zone per insediamenti commerciali - residenziali (D/3);
5) zone per insediamenti commerciali – residenziali perequate (D/3 PER);
6) zone per insediamenti turistico – ricettivi (D/4);
7) zone per insediamenti di strutture commerciali – direzionali – artigianali di servizio e turistico ricettive (D/5);
8) zona polifunzionale di completamento (D/6);
9) zone per insediamenti produttivi – commerciali – direzionali di trasformabilità perequata (D/7 PER);
10) ambiti di riqualificazione e riconversione (Z.T.O. R.R.);
11) contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi (Z.T.O. C.P.C.).

Articolo 25 - Z.T.O. D1 – Zone per insediamenti industriali-artigianali-commerciali

Zone produttive per insediamenti industriali - artigianali - commerciali.

25.1 Destinazioni d'uso

- costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di m^2 1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di m^3 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 m^2 o lotto minimo;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- mostre;
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale; fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

25.2 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78;

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

Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L. R. 47/93, 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 ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L. R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.
Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L. R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L. R. n° 61/85 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 per servizi.

25.3 Parametri edificatori

25.3.1 Indice massimo di copertura

- 60% della superficie fondiaria salvo diverse prescrizioni contenute nel Repertorio normativo.

25.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

25.3.3 Distanza minima dalle strade

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

25.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

25.3.5 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.

25.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

25.3.7 Lotto minimo

- per nuovi insediamenti: m^2 1.000.

25.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie (superficie massima 60 m^2) aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

25.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

25.5 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.

25.6 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.

25.7 Quinte alberate

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

Articolo 26 - Z.T.O. D1 PER – Zone per insediamenti industriali–artigianali– commerciali di trasformabilità perequata

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

26.1 Destinazioni d'uso

- costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di m^2 1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di m^3 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 m^2 o lotto minimo;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- mostre;
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale; fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

26.2 Modi di intervento:

26.2.1 Edifici esistenti

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

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

26.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), ad eccezione dei P.U.A. già adottati alla data di adozione della presente variante al P.I., assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

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

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

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

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

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

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

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

26.3 Parametri edificatori

26.3.1 Indice massimo di copertura

- 60% della superficie fondiaria salvo diverse prescrizioni contenute nel Repertorio normativo.

26.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

26.3.3 Distanza minima dalle strade

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

26.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

26.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

Articolo 27 - Z.T.O. D2 – artigianali - commerciali

Zone produttive per insediamenti artigianali - commerciali.

27.1 Destinazioni d'uso

- costruzione ad uso artigianale, commerciale nei limiti della normativa regionale di settore. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di m^3 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 m^2 o lotto minimo;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini, depositi;
- mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- mostre;
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.).

27.2 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78;

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

Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L. R. 47/93, 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 ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L. R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L. R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L. R. n° 61/85 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 per servizi.

27.3 Parametri edificatori

27.3.1 Indice massimo di copertura

- 60% della superficie fondiaria.

27.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

27.3.3 Distanza minima dalle strade

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

27.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

27.3.5 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.

27.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

27.3.7 Lotto minimo

- per nuovi insediamenti: m^2 1.000.

27.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie (superficie massima 60 m^2) aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

27.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

27.5 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.

27.6 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.

27.7 Quinte alberate

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

Articolo 28 - Z.T.O. D3 – commerciali - residenziali

Zona per insediamenti commerciali-residenziali.

28.1 Destinazioni d'uso

- negozi;
- attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- 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;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;

- residenza nei limiti massimo del 20% (venti per cento) della superficie commerciale lorda di pavimento (comprensiva delle murature interne ed esterne).

28.2 Modi di intervento

28.2.1 Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78;

28.2.2 Tipo b) con intervento diretto, nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

28.2.3 Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L. R. 47/93, 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 ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L. R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.
Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L. R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L. R. n° 61/85 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 per servizi.

28.3 Parametri edificatori

28.3.1 Indice massimo di copertura

- 50% della superficie fondiaria.

28.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

28.3.3 Distanza minima dalle strade

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

28.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

28.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

28.3.5a 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;

28.3.5b 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.

28.3.5 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

28.3.6 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie (superficie massima 60 m^2) aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

28.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

28.5 Tutela dell'ambiente

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

28.6 Parcheggio alberato

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

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

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

28.7 Quinte alberate

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

Articolo 29 - Z.T.O. D3 PER – commerciali residenziali di trasformabilità perequata

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

29.1 Destinazioni d'uso

- negozi;
- attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- 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;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- residenza nei limiti massimo del 20% (venti per cento) della superficie commerciale lorda di pavimento (comprensiva delle murature interne ed esterne).

29.2 Modi di intervento

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

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

29.2.2 Nuova edificazione:

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

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

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

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

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

- risanamenti e bonifiche ambientali;

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

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

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

29.2.3 **Parametri edificatori**

29.2.3.1 Indice massimo di copertura

- 50% della superficie fondiaria.

29.2.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

29.2.3.3 Distanza minima dalle strade

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

29.2.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

29.2.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

29.2.3.5a da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

29.2.3.5b 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.

29.2.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

29.2.3.5 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie (superficie massima 60 m^2) aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda

di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

29.2.4 Caratteri degli interventi
Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

Articolo 30 - Z.T.O. D4 – turistico -ricettive

Zona per strutture turistico - ricettive.

30.1 Destinazioni d'uso

- attività ricettive quali: alberghi, motel;
- bar, ristoranti;
- negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- mostre, sale da esposizioni e convegni;
- uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di m^3 600.

30.2 Modi di intervento

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

30.3 Parametri edificatori

30.3.1 Indice massimo di copertura

- 50% della superficie fondiaria.

30.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- ml. 5.00.

30.3.3 Distanza minima dalle strade

- non inferiore a ml. 10.00.

30.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

30.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

30.3.5a da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori, con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

30.3.5 *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.

30.3.6 Altezza massima

- ml. 10.50, con esclusione dei volumi tecnici.

30.3.7 Lotto minimo
Nessuna limitazione.

30.4 Caratteri degli interventi
Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

30.5 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.

30.6 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.

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

Articolo 31 - Z.T.O. D5 – strutture commerciali, direzionali, artigianali di servizio e turistico - ricettive

Zona per strutture commerciali, direzionali, artigianali di servizio e turistico - ricettive.

31.1 Destinazioni d'uso
- attività ricettive quali: alberghi, motel nella misura non superiore al 35% delle nuove superfici da realizzare;
- bar, ristoranti;
- negozi e attività di servizio;
- mostre, sale da esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di m^3 500 per la sola attività ricettiva.

31.2 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, con esclusione di cambi di destinazione d'uso da attuarsi secondo le modalità di cui al successivo punto "tipo b";

Tipo b) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L. R. 47/93, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia inconseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L. R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L. R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L. R. n° 61/85 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 per i servizi.

31.3 Parametri edificatori

31.3.1 Indice massimo di copertura

- 30% della superficie territoriale.

31.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

31.3.3 Distanza minima dalle strade

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

31.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- semisomma delle altezze con un minimo di ml 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

31.3.5 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.

31.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio Normativo.

31.3.7 Lotto minimo

- Nessuna limitazione

31.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie (superficie massima 60 m^2) aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

31.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio Normativo.

31.5 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.

31.6 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 dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

31.7 Quinte alberate

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

Articolo 32 - Z.T.O. D6 polifunzionale di completamento

Trattasi di area già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

32.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

n° 1 struttura di vendita "medio-piccola" fino a m^2 1.000 di superficie di vendita, come regolamentata, sotto il profilo commerciale, dall'art. 6 del "Regolamento di programmazione e di normazione degli insediamenti commerciali di media struttura";

a) negozi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m^2 250, con il limite di 1/3 della complessiva potenzialità edificatoria dell'area;
b) magazzini e depositi;
c) uffici pubblici e privati;
d) impianti tecnologici, attrezzature sociali e ricreative connessi alla destinazione principale;
e) commercio all'ingrosso;
f) le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
g) bar, ristoranti, degustazione et similia;
i) residenza del custode o del gestore nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume di m^3 500 per ciascuna attività insediata che raggiunga una s.l.p. di m^2

1.000;

l) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
m) attività artigianali di servizio e/o artistico nei limiti di m^2 250 di s.l.p. e di m^3 1.000;
n) attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa et similia.

32.2 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;

Tipo b) con intervento diretto, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo.

32.3 Parametri edificatori

- Indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
- Distanza minima dai confini di proprietà:
  ½ dell'altezza con un minimo di m 5.00
- Distanza minima dalla strada: non inferiore a m 30,00
- Distanza minima tra fabbricati:
  semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante
- Distanza minima dai limiti di zona:
  a) da zona a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di m 5,00
  b) da zona a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di m 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà
- Altezza massima: m 10,50
- Lotto minimo:
  per nuovi insediamenti: m^2 2.000
- Costruzioni accessorie:
  sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli, dell'altezza massima di gronda esterna di m 2,20 e la larghezza massima di m 5,00 lordi, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta
- Dotazione di parcheggi:
  dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico per le destinazioni di cui alle lettere a), c), e): 0,4 m^2/m^2 s.l.p.
- Dotazione di parcheggi privati per le altre destinazioni: 10% della quota parte del lotto di pertinenza
- Indice di permeabilità fondiaria:
  non inferiore al 40% della superficie scoperta; a tale scopo la pavimentazione delle aree di sosta dovrà essere realizzata con materiale drenante
  In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere acquisita la specifica autorizzazione idraulica del competente Consorzio di Bonifica per lo scarico delle acque meteoriche di ogni singolo intervento edificatorio superiore a m^2 1.000 di superficie coperta e nei casi in cui lo scarico interessi corsi d'acqua consortili.

Articolo 33 – Z.T.O. D7 PER – Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata

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

33.1 Destinazione d'uso

- costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di m^2 1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di m^3 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 m^2 o lotto minimo;
- n° 2 strutture di vendita "medio-piccola" fino a m^2 2.500 di superficie di vendita, come regolamentate sotto il profilo commerciale dall'art. 6 del "Regolamento di programmazione e di formazione degli insediamenti commerciali di media struttura";
- negozi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m^2 250, con il limite di ¼ della complessiva potenzialità edificatoria dell'area;
- magazzini, depositi;
- uffici pubblici e privati;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici, attrezzature sociali e ricreative connessi alla destinazione principale;
- commercio all'ingrosso;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale; fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

33.2 Modi di intervento:

33.2.1 Edifici esistenti

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

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

33.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).

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

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore

economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L. R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere orientativamente quantificato al 50% del plusvalore, salvo diversa motivazione data in sede di accordo pubblico-privato].

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

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

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

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

33.3 Parametri edificatori

33.3.1 Rapporto massimo di copertura

- 60% della superficie fondiaria

33.3.2 Distanze

33.3.2a Distanza minima dalle strade

In conformità alle fasce di rispetto riportate dal P.I. e comunque non inferiori a m 10.00.

33.3.2b Distanza minima tra i fabbricati

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

33.3.2 c 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.

33.3.3 Altezza massima

- secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

33.3.4 Lotto minimo

- per nuovi insediamenti: m^2 1.000

33.3.5 Costruzioni accessorie

sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2.20, in deroga dal computo della superficie coperta, per una superficie coperta massima del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'inviluppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5.00 dai fabbricati.

33.3.6 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

ferma restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 19 delle presenti N.T.O.:

a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m^2 1,00 ogni m^2 5,00 di superficie lorda di pavimento;
c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., tale incremento dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

33.3.7 Indici ecologici

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

Articolo 34 – Z.T.O. R.R. – Ambiti di riqualificazione e riconversione

Il P.I. conferma gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nella tav. 4 del P.A.T. "Carta della trasformabilità".
In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T.:

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

L'ambito di "Riqualificazione e Riconversione" identificato nella tavola "4" del P.A.T. "*b – Ambito in*

fregio alla S.R. n. 11 lato sud ovest confinante con il Comune di Veggiano" è disciplinato da apposito "Piano Guida" allegato alle presenti N.T.O., in attuazione del Masterplan "Mestrino Ovest" approvato con D.G.C. n. 51 del 03.05.2023.

Articolo 35 – Z.T.O. C.P.C. – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Il P.I. conferma il contesto territoriale destinato alla realizzazione del "programma complesso" individuato nella tav. 4 del P.A.T. "Carta della trasformabilità", relativo ad un allevamento di notevole consistenza incoerente con il contesto e quindi da dismettere, nonché la relativa normativa di cui all'art. 20.6 delle N.T. del P.A.T..
Fino alla cessazione dell'attività sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, co.1, lett. a), b) e c) D.P.R. 380/2001 oltre agli interventi di cui all'art. 44, commi da 1 a 5, L.R. 11/2004 e smi.

Articolo 36 - Interventi sull'esistente – Settore produttivo-commerciale

Le attività produttive e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in tre categorie:
1) Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998;
2) Attività esistenti da bloccare;
3) Attività esistenti da trasferire.

36.1 Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998 e della variante al P.I. n° 3

36.1.1 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78;

Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche allegate alle varianti.

36.1.2 Parametri edificatori

Quelli riportati nella scheda tecnica e negli elaborati della Variante specifica, per quanto non espresso valgono le norme della Z.T.O. di appartenenza.

36.2 Attività esistenti da bloccare

Sono da considerarsi da bloccare:

- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i limiti dimensionali 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.

36.2.1 Modi di intervento

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, della legge n° 457/78.

36.3 Attività esistenti da trasferire

Sono da considerarsi da trasferire:

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

36.3.1 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.

36.4 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.

36.5 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.

36.6 Quinte alberate

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

36.7 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 le seguenti prescrizioni:

- non dovranno né limitare né tantomeno compromettere l'uso pubblico delle aree

a verde e parcheggio, prescritte dalle vigenti normative e riportate nella scheda di progetto;

* ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di ml. 5.00.

TITOLO SESTO
SISTEMA RURALE

Articolo 37 - Zone E - Rurali

37.1 Classificazione delle zone agricole

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

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

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

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

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

37.2 Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole

37.2.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del
D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m^3 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.
L'ampliamento fino ad 800 m^3 va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.
Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m^3 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m^3;
c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m^3 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L. R. 48/85, è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti dell'indice di copertura dello 0,5% con un massimo di m^2 50;

e) sono consentiti interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento , esclusivamente all'interno del fondo rustico aziendale, degli annessi rustici esistenti realizzati in conformità a titoli abilitativi, senza aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria assentita, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttivo e per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I..

37.2.2 Nuova edificazione

a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
   - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m^3 per ogni azienda agricola, ampliabili di m^3 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m^3;
   - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
   - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m^2 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
   - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m^2 70,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.;

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

in materia di turismo" e s.m.i.;
d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale.

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

37.3 Zone agricole

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.
Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

37.4 Zone agricole di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola

Le zone di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.
La progettazione in tali aree dovrà:

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

37.5 Disciplina generale

All'interno delle zone E sono ammesse le seguenti destinazioni:
a) residenza stabile;
b) residenza per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari alla conduzione

del fondo (ricovero macchine ed attrezzi, silos, ricovero animali, locali per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli);
c) agriturismo;
d) attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Sono consentite, solo dove permesso dai successivi articoli, le seguenti destinazioni:
e) attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi);
f) attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
g) uffici, studi professionali;
h) piccolo commercio al dettaglio;
i) attività di servizio pubbliche (chiese, auditori, centri sociali - culturali, mense, scuole di base e dell'obbligo, poliambulatori, uffici pubblici, ecc.);
l) depositi, magazzini.

Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari degli edifici vincolati se non espressamente previsto dalla specifica scheda.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno seguire, le regole insediative ed edilizie presenti nell'intorno e nella zona agricola in generale.

In modo particolare, le regole perentorie, per i nuovi fabbricati in analogia alle caratteristiche degli edifici di pregio storico-ambientale, sono le seguenti:
- inserire copertura a falde inclinate con tegole o coppi;
- usare materiali idonei per gli infissi esterni (legno trattato invece che alluminio anodizzato o persiane avvolgibili).
- non modificare la quota del piano di campagna;
- non eseguire rampe di accesso a volumi interrati;
- non eseguire vani garage nell'interrato;
- non inserire elementi aggettanti (balconi, terrazze e tettoie) e scale esterne.

37.6 Definizioni di termini e parametri

37.6.1 Termini specifici

Ai fini della presente Variante vengono date le seguenti definizioni:
a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E del D.M. 1444/68;
b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola costituenti una stessa azienda inscrivibili in un cerchio di diametro di m. 4.000, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico economico sulla base del Piano di sviluppo aziendale (Psa) come da allegato "c";
c) azienda agricola vitale: il complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie minima pari ad un rapporto ettaro/coltura come definito dai successivi articoli;
d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza;
e) annesso rustico: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico;
f) insediamento agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati ad uno specifico fondo rustico ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli;
g) allevamento zootecnico: il complesso di strutture edilizie a ciò organizzate anche non collegato con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
h) nucleo rurale lineare: aggregazione di edifici allineati lungo strada.

37.6.2 Parametri generali

Per l'edificazione in zona agricola vengono fissati i seguenti parametri:

a) volumetria edificabile: è il volume fuori terra calcolato secondo l'art. 4; il volume edificabile è pari al rapporto ettaro/coltura come stabilito nei successivi articoli;
b) distanza minima dalla strada: secondo disciplina Nuovo codice della Strada e comunque non meno di 10 m.;
c) distanza minima da confini di proprietà non meno di 5 ml. o inferiore con consenso scritto dei confinanti;
d) distanza minima da edifici non meno di 10 ml.;
e) distanza minima da limiti di zona non meno di 5 ml. se proprietà altrui, nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà;
f) altezza massima nuovi edifici: n° 2 piani fuori terra per gli edifici, m. 6.50 per gli annessi rustici.

37.6.3 Tipi d'intervento sull'edilizia esistente

I tipi di intervento sull'edilizia esistente si articolano in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizioni con ricostruzione secondo le definizioni mediate dall'art. 31 della L. 457/78 ma ulteriormente specificate di seguito.

Definizioni dei tipi di intervento.

a) manutenzione ordinaria:
gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

Opere interne:

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
3. riparazione e sostituzione dei pavimenti;
4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti aumento volumetrico e di superficie e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Opere esterne:

5. tinteggiatura, pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
6. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
7. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e serramenti senza modificare materiali e partiture, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro;
8. riparazione e sostituzione di manti di copertura senza modificare materiali e modalità di posa;
9. riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la

posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

10. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico;
11. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
12. tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni;

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b) manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

Opere interne:

1. modifica, apertura e chiusura porte;
2. demolizione con ricostruzione ed integrazione di tramezzi con o senza modifica di materiali;
3. adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
4. realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari, sostituzione, adeguamento e inserimento di impianti tecnologici ed accessori, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
5. demolizioni con ricostruzioni di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifica dei materiali;
6. consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
7. rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) con o senza modifica dei materiali.

Opere esterne:

8. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
9. sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di inferriate;
10. rifacimento e sostituzione di manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
11. modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
12. inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici, modifica e costruzione di canne fumarie e altre impermeabilizzazioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

c) restauro:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzato al recupero e al

ripristino dell'organismo edilizio esistente nella totalità dei propri caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile.

Il restauro comporta: interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parte esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; modificazione e risanamento di elementi della struttura resistente ammalorate nel rispetto del comportamento statico globale dell'edificio, del tipo di materiale usato e delle dimensioni originali; eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità; ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi aperti storici annessi all'edificio (orti, broli, giardini, aie, cortili, ecc.).

d) risanamento conservativo:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzato all'utilizzo dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti per l'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo comporta: modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative; installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; inserimento di impianti accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi normati dal R. E. vigente) senza alterazioni delle strutture resistenti; inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti.

e) ristrutturazione edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

1. riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali, senza alterazione dei volumi e superfici;
2. parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
3. realizzazione di servizi igienici con aumento di volume;
4. variazione del numero delle unità immobiliari dell'edificio;
5. modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
6. lievi modifiche della forometria esterna dell'edificio;
7. soprelevazione dell'ultimo piano senza aumento di superficie utile;
8. costruzione di piscina scoperta di pertinenza alla residenza.

f) ampliamenti:

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in aderenza o in altezza per gli edifici esistenti e conformi alle eventuali specificazioni delle presenti N.T.O. Per tali edifici sono consentiti l'ampliamento e la soprelevazione fino a raggiungere il volume e l'altezza massima prescritta.

In ogni caso nei lotti esistenti con destinazione non residenziale deve essere garantito lo standard privato minimo di parcheggio previsto per il tipo di attività presente.

g) demolizione con ricostruzione:

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

1. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche

tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe (sostituzione parziale);
2. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
3. demolizione totale e costruzione di un edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione (sostituzione totale);
4. demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente od in parte difforme da quello preesistente.

37.7 Edifici ed elementi di pregio storico-ambientale e loro numerazione in zona agricola

Il presente articolo fa riferimento agli edifici ed agli ambiti di pertinenza degli stessi, individuati nella tav. 13.1 con apposita numerazione. Il numero di riferimento rimanda all'elaborato di analisi - Schede B - Edifici di pregio storico e ambientale.
Gli interventi su tali aree devono avere carattere unitario, il progetto per l'intervento edilizio deve cioè essere presentato sull'intero edificio e sull'area di pertinenza (non necessariamente corrispondente al lotto o fondo rustico). L'area di pertinenza è riservata prevalentemente a spazio scoperto, a giardino o ad orto familiare. La vegetazione insistente dovrà seguire, per quanto possibile, le regole di cui ai successivi articoli e all'allegato A.
Per gli edifici contrassegnati con il n. 32, 32a, 32b, Villa Linguazza, 7 Villa Colombara, 28 Bonfio, 50 Casa Maschio è individuata nella cartografia di progetto (Tav. 13.1 Nord e 13.2 Sud), con apposita grafia, un'area di pertinenza di rispetto ambientale paesistico.
In tale area non sono ammesse costruzioni che alterino l'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi quali garage fuori terra, magazzini, rustici, piscine coperte, ecc.
E' ammessa la possibilità di realizzare, nelle aree di pertinenza, garage completamente interrati, il cui solaio di copertura non superi la quota 0.00 di terreno e con obbligo di mascherare detti interventi con essenze arboree.
Il numero degli alloggi per residenza previsto potrà essere superiore all'unità.
Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti: altezze utili, superfici minime e rapporti di illuminazione inferiori a quelli minimi previsti dal R.E..
Ulteriori specificazioni particolari dovranno essere seguite per gli edifici di cui al successivo art. 18.3.10.

37.8 Gradi di protezione per gli edifici di pregio storico-ambientale

Primo grado di protezione (chiese, oratori, complessi domenicali):
consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti gli edifici storici dei quali è necessaria la conservazione ed il ripristino degli elementi tecno-morfologici, tipologici e strutturali.
Interventi ammessi:
- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1 - limitato a pulitura -, a2 - limitato a tinteggiatura e riparazione -, a3 - limitato a riparazione -, a4, a5, a6, a7, a8, a9, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi b1, b2, b3, b4 e b8);
- restauro.

Prescrizioni:
conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti e dell'intero apparato decorativo e funzionale (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, larin o fogher, ecc.);
- conservazione della struttura portante originario, verticale ed orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali (scale, corridoi, percorsi esterni);
- conservazione o ripristino delle aperture originali, anche a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali), di tutte le facciate interne ed esterne, nella forma e posizione;
- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo ed architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di apertura di nuovi fori qualora ne sia dimostrata la preesistenza attraverso prove documentate o saggi sull'edificio;
- possibilità di inserire nuovi piani di calpestio, solo in porzioni di edificio con altezza utile interna superiore ai 5 metri, mediante l'utilizzo di strutture orizzontali e verticali staticamente indipendenti da quelle esistenti, senza aggiungere controsoffittature e senza inserire superfici opache alle pareti ed alle aperture esistenti dell'edificio;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza alcuna alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato d'aerazione naturale;
- possibilità di utilizzare, per i vani abitabili, un'altezza minima pari a m. 2.40;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e le parti aggiunte che alterino l'organismo edilizio.

Secondo grado di protezione (case coloniche, bracciantili e rurali, fienili):
consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti edifici storici dei quali è necessaria la conservazione, ed il ripristino di singoli elementi superstiti tecno-morfologici, tipologici e strutturali, nel rispetto della struttura portante e dei caratteri formali, finalizzati al recupero storico e ambientale dell'intero organismo edilizio.
Interventi ammessi:
- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1 - limitato alla pulitura -, a2 - limitato a tinteggiatura e riparazione -, a3 - limitato a riparazione -, a4, a5, a6, a7, a8, a9, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4);
- risanamento conservativo.

Prescrizioni:
- conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti e dell'intero apparato decorativo e funzionale (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, larin o fogher, ecc.), senza integrare le parti mancanti;
- conservazione della struttura portante originario, verticale ed orizzontale;

- conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali (scale, corridoi, percorsi esterni);
- conservazione delle aperture originali di tutte le facciate interne ed esterne, nella forma e posizione, e comunque anche delle aperture a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali);
- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo ed architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di apertura di nuovi fori secondo forma e posizione con caratteristiche analoghe riscontrabili nel medesimo edificio o negli attigui e similari edifici di valore storico ambientale;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza alcuna alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire lucernari, tipo finestra da tetto, di piccole dimensioni, nelle falde di copertura per fornire un'opportuna illuminazione ed aerazione a soffitte e sottotetti (vedi fig. a);

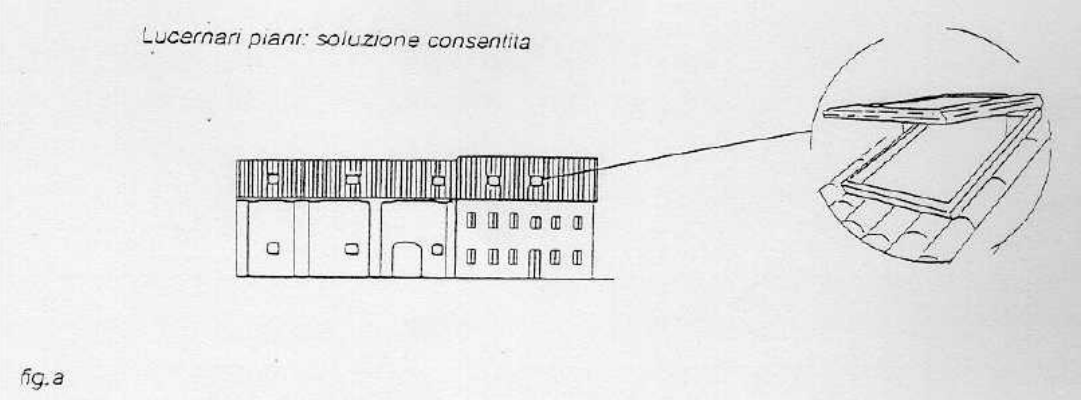
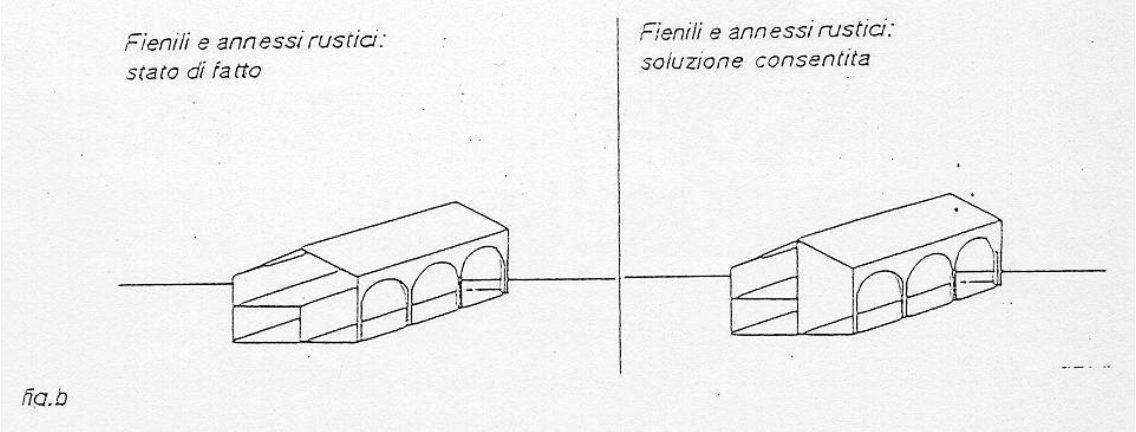


fig.a

- possibilità di inserire nuovi piani di calpestio, solo in porzioni di edificio con altezza utile interna media superiore ai 5 metri, mediante l'utilizzo di strutture orizzontali e verticali staticamente indipendenti da quelle esistenti, senza aggiungere controsoffittature e senza inserire superfici opache alle pareti ed alle aperture dell'edificio;
- possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura (vedi fig. b);



- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato d'aerazione naturale;
- possibilità d'inserire impianti elettrici e termici centralizzati senza modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- possibilità d'inserire elementi accessori (doppi pavimenti, scale interne, controsoffittature strutturali, soppalchi) senza alterazioni della struttura portante;
- possibilità di installare impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (scale, montacarichi, simili) senza volumi aggiuntivi;
- possibilità di utilizzare, per i vani abitabili, un'altezza minima pari a m. 2.40;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e le parti aggiunte che alterino l'organismo edilizio.

E' possibile modificare la distribuzione interna dell'edificio, anche con alterazione delle unità abitative, e comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali originarie dell'organismo edilizio.

Terzo grado di protezione (case coloniche, bracciantili, rurali, fienili):
Consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti edifici storici, che sono elementi riconoscibili di un sistema insediativo significativo e dei quali è necessaria la conservazione a livello di inserimento ambientale, pure mantenendo le caratteristiche tecno-morfologiche e tipologiche.
Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, a9, e 10, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 - senza modifica dei materiali, b9 - senza modifica dei materiali);
- ristrutturazione edilizia (e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7);

Prescrizioni:

- conservazione degli elementi tipici superstiti dell'apparato decorativo e funzionale originario (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, "larin", "fogher", ecc.), senza integrare le parti mancanti;
- variazione della dimensione, della posizione, e del numero delle aperture delle facciate purché sia adeguato alla forometria ed alla logica distributiva del tipo

storico di edificio;
- modifica della struttura portante originaria orizzontale, anche con variazione delle quote d'intradosso di solaio al fine di ottenere altezze utili abitabili almeno di m. 2.40;
- mantenimento delle aperture originali a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali);
- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo e architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di inserire lucernari, tipo finestra da tetto, di piccole dimensioni, nelle falde di copertura per fornire un'opportuna illuminazione ed aerazione a soffitte e sottotetti (vedi fig. a);
- possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura (vedi fig. b);
- possibilità d'inserire servizi igienici, impianti elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti;
- possibilità d'inserire elementi accessori (doppi pavimenti, scale interne, controsoffittature strutturali, soppalchi) senza alterazioni della struttura portante verticale;
- possibilità di installare impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (scale, montacarichi, simili) internamente all'edificio;
- obbligo di utilizzare coperture a falde non sfalsate;
- obbligo di eliminare superfetazioni o parti aggiunte qualora non consentano un corretto riuso oppure siano in contrasto con le norme di igiene e di abitabilità o in contrasto con il nuovo codice della strada.

È possibile modificare la distribuzione interna dell'edificio anche con alterazione delle unità abitative e comunque mantenendo il numero dei piani (solai) originari e ferma restando la riconoscibilità tipologica e tecno-morfologica dell'edificio.
È ammessa, previa perizia giurata di idoneità statica, la demolizione solo se con fedele ricostruzione ovvero con mantenimento di tipologia, sedime e forme originarie (ad eccezione dei casi in cui sia diversamente specificato nella scheda).
Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e smi, ad esclusione degli immobili vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e smi, sono ritenuti interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito di demolizione qualora preveda diversi sagoma, prospetti, sedime e volume purché sia esplicitamente riportato nella specifica "scheda".
Le variazioni di volume sono ammesse, se in incremento rispetto all'esistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici.
Laddove previsto nella specifica scheda, è comunque previsto l'ampliamento "*una tantum*" di 150 m^3 per fabbricato/immobile, solamente in aderenza al corpo di fabbrica esistente o in sopraelevazione, con uso di materiali anche di tipo innovativo (vetro, acciaio corten, ecc.) purché si legga, a livello compositivo e morfologico, la porzione di edificio oggetto di ampliamento.

37.9 Destinazioni d'uso e gradi di protezione degli edifici di pregio storico ambientale (Numero e denominazione riferimento Schede B patrimonio edilizio di pregio

storico e ambientale, cfr. tomi allegati)

n° 1 - Oratorio di Santa Maria di Zocco

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado

Prescrizioni particolari: demolizione della tettoia posta sulla facciata nord;

- Ex canonica in aderenza ad est

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado

Prescrizioni particolari: l'adiacente stalla - fienile è sottoposta al secondo grado di protezione e al recupero delle aperture e delle arcate tamponate; demolizione del piccolo edificio di abitazione situato in aderenza sul lato sud della stalla -fienile.

n° 2 - Casa Chimetto

- corpo principale residenziale

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, g Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: l'annesso rustico in aderenza sul lato nord è sottoposto al terzo grado di protezione e mantiene la destinazione attuale;

- parte porticata (ex-fienile)

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d, f, g Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: eliminazione del garage posto nella parte ad ovest del portico e ripristino della forometria originale e delle arcate tamponate; obbligo di mantenimento dello spazio porticato con possibilità di chiudere gli archi con serramenti vetrati.

n° 3 - Casa Marostegan

- parte portico-fienile

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d, g Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino delle aperture e delle campate originarie occluse e mantenimento dello spazio porticato;

- parti residenziali alle due estremità del portico Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n° 4 - Casa in via Barbarigo

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.10, Terzo grado

Prescrizioni particolari: demolizione delle baracche poste in aderenza sul lato nord; mantenimento della struttura pilastro - copertura del portico-fienile e dello spazio porticato.

n° 5 - Cascina Pontarin

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado.

Sono inoltre ammessi gli interventi di cui ai punti b5), b6) e b7) dell'art. 37.6.3,

senza modifica alla sagoma né aumenti volumetrici.
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale; demolizione delle baracche poste in aderenza sui lati est e nord, del garage posto a sud.

n°7 - Villa Colombara

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5 lett. 2 a, b, c, d, e, g.
Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado Prescrizioni particolari: nelle barchesse obbligo di riapertura delle arcate tamponate e possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura, secondo la fig. b all' art. 37.8; nel giardino inserimento di essenze autoctone con eliminazione di quelle estranee.
Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1 Numero massimo alloggi nelle due barchesse: totale 4

n°7a - Casa torre

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n° 15 - Casa Mario

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione del volume in aderenza sulla testata orientale attualmente destinato a pollaio; ripristino della forometria originaria e eventuale apertura dell'arcata tamponata e finestrata; ripristino e conservazione dell'aia in mattoni.

n° 16 - Casa in via S. Michele Arcangelo

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

n°17 - Casa Moretti

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8,
Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino e conservazione dell'aia in mattoni; demolizione delle baracche isolate destinate a pollaio o deposito e della superfetazione (annesso rustico) in aderenza sulla testata est;
è ammesso l'aumento di unità abitative fino ad un massimo di n. 3;

- annesso porticato isolato (annesso rustico con abitazione rurale)

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d
Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.
Relativamente alla parte agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale (intervento soggetto a contributo straordinario ai sensi art. 16, co. 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 – fino ad un massimo di 800 m^3).

n°18 - Casa Giovannelli

- corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e eventuale apertura delle campate tamponate del portico;
- annesso rustico isolato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°19 - Casa in via S. Michele Arcangelo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado Prescrizioni particolari: riapertura dei fori tamponati;
- annesso rustico isolato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°20 - Casa Schenato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione della superfetazione in ferro e vetro tipo veranda in aderenza sul lato sud; ripristino della forometria originale.

n° 21 - Casa in via Ceresone
- corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione del garage in aderenza sul lato orientale; ripristino della forometria originale e riapertura fori tamponati;
- annesso rustico
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°22 - Casa Turetta
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: eventuale apertura delle campate del portico tamponate;
- annesso rustico isolato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
È ammesso cambio di destinazione d'uso con una unità in più senza incremento di volume.

n° 24 - Casa in via del concilio - ex casa del Demanio
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione:

art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni poste sulla testata orientale; riapertura dei fori e delle arcate tamponate.

n° 25 - Casa Turetta
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale e riapertura delle arcate tamponate; ripristino dello spazio porticato originario.
Demolizione parziale del volume ai fini della realizzazione delle opere necessarie all'eliminazione dell'esistente passaggio a livello ferroviario e ricostruzione di pari volume in area agricola adiacente, il tutto come rappresentato dall'allegato elaborato grafico.

n° 26 - Casetta Turato
- corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
- annesso rustico isolato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n° 26a - Casetta Raniero (Turato)
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n° 27 - Villa Gasparotto
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione del volume in aderenza posto sul lato nord destinato a rustico e latrina; ripristino della forometria originale;
demolizione della superfetazione in aderenza sulla testata est. n° 28 - Bonfio
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale. Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1
Numero massimo alloggi nelle barchesse: 4 n° 29 - Cascina Martini
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato. n° 30 - Casa in via Monte Santo - ex Boaria Gottardo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni. n° 31 - Casa Mario
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e della struttura pilastro-trave e dello spazio porticato, eliminando l'occultamento dovuto alla presenza di elementi lignei sulle facciate.

n°32 - Villa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado.

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; demolizione delle superfetazioni aggiunte sulle facciate; mantenimento, per numero e posizione, dei vani porta di accesso al piano terra.

Numero massimo alloggi: 4

- annesso rustico isolato ad est

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d, e, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°32 a - Barchessa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado

Prescrizioni particolari: ricomposizione della copertura del volume aggiunto sulla testata nord, mantenendo la sezione trasversale e le altezze di gronda e di colmo del corpo principale; valorizzazione del portico a quattro grandi arcate a tutto sesto e apertura dell'arcata tamponata; mantenimento, per numero e posizione, dei vani porta di accesso al piano terra; conservazione senza occultamento della struttura di solaio ligneo sorretto da colonnine in ghisa della ex stalla.

Numero massimo di alloggi: 3

n°32 b - Barchessa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado

Prescrizioni particolari:

Mantenimento, per numero e posizione, dei vani di accesso al piano terra; conservazione e ripristino dell'aia in cotto con paracarri di pietra e del pozzo; possibilità di inserire corpo scala nel sottoportico in coerenza con le caratteristiche tecnomorfologiche dell'edificio.

Numero massimo alloggi: 2 n°33 - Casa in via della Pace

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizioni delle baracche isolate e/o in aderenza.

n°34 - Casa in via Martignon

- corpo principale originario

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

- porzioni laterali Est ed ovest

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°35 - Casa Somini (Giacomini)

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate tamponate del portico.

- annessi rustici isolati

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b- limitato a annesso agricolo Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

È ammessa la possibilità di destinazione d'uso turistico ricettiva.

n°36 - Casa in via Galilei

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: recupero e apertura del sistema delle campate occluse e tamponate del portico; ripristino della forometria originaria.

È ammesso l'intervento di demolizione con fedele ricostruzione ovvero con medesimi sagoma, sedime, volume, caratteri tipologici e formali del solo edificio subito fuori la fascia di rispetto generata dal vincolo dell'elettrodotto.

n°37 - Casa Gazzo in via Gazzo

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: apertura delle campate tamponate.

n°38 - Casa in via Gazzo

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°40 - Casa in via Pio XII

- parte originaria

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e dei materiali costruttivi (laterizio e pietra); demolizione delle superfetazioni in materiale non tradizionale; gli ampliamenti esistenti, in aderenza a nord e a sud, dovranno adeguarsi alla struttura originaria, nell'uso dei materiali e nel disegno della copertura e delle facciate.

n°41 - Casa in via Pio XII

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; riapertura delle campate del portico e ripristino dello spazio porticato.

È ammesso il ricavo di n. 2 unità (utilizzando la parte ad annesso rustico senza variazione di sagoma e volume).

n°42 - Casa in via S. G. Battista
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°43 - Casa in via Pio XII
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°44 - Casa Rizzi corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, g Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
- annesso rustico isolato
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°45 - Casa in via Tevere - ex cascina Pegoraro
- corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle campate del portico.
- edificio d'abitazione a sud
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°46 - Casa Ruzza
- corpo principale
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
È ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi art. 3, co.1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 ad eccezione della demolizione con ricostruzione
- edificio d'abitazione in aderenza sulla testata est Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado.
È ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi art. 3, co.1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

n°47 - Casa in via Tevere
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni poste sul lato nord; ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione del volume ad un piano in aderenza ad est.

n°48 - Casa in via Tevere - ex casa Ortile
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

n°49 - Casa Lazzarini

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8 Terzo grado

Prescrizioni particolari: possibilità di ricavare n. 2 unità, ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche isolate.

Possibilità di demolizione con fedele ricostruzione (mantenimento di medesimi sedime, volume, forometrie e caratteri tipologici e formali dell'edificio originario)

n°50 - Casa Maschio

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, e, g, i Grado di protezione: art. 37.8, Primo grado

Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1 Numero alloggi nei corpi laterali e barchesse: 4

n°51 - Casa in via Milano

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e mantenimento dell'arcata del portico; possibilità di ampliamento in aderenza sulla testata ovest e possibilità di elevare la quota di gronda e di colmo per ottenere altezze utili abitabili, fino al raggiungimento di un volume complessivo di m^3 600, compreso l'esistente.

n°52 - Casa in via Galilei

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

n°53 - Casa in via S. Antonio

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche e superfetazioni.

Si ammette aumento di unità residenziale nella parte ad annesso rustico (tramite cambio d'uso).

n°54 - Casa in via della Pace

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche isolate e in aderenza.

È ammesso l'intervento di demolizione con fedele ricostruzione ovvero con medesimi sagoma, sedime e volume.

n°55 - Casa Bonollo

- testata occidentale

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.
Relativamente alla parte agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale pari a 800 m^3 (intervento soggetto a contributo straordinario ai sensi art. 16, co. 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001).

n°56 - Casa in via Monte Santo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado

n°57 - Casa in via Monte Santo
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate tamponate del portico; demolizione delle baracche e manufatti isolati e in aderenza.

n°59 - Casa in via Monte Cengio
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; ricomposizione della copertura della testata ovest mantenendo l'andamento di falda continua a quella del corpo principale e possibilità di ampliamento in aderenza alla testata ovest, fino al raggiungimento di un volume complessivo di m^3 800, compreso l'esistente.

n°60 - Casa in via Mestrina
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione della superfetazione sul lato nord-orientale.

n°61 - Casa in via Barbarigo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d, g Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; ricostruzione del manufatto del portico-fienile; demolizione delle baracche isolate e in aderenza.

n°62 - Casa in via Barbarigo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Prescrizioni particolari: mantenimento della struttura porticata (serie di pilastri in laterizio - trabeazione in legno) e dello spazio porticato.

n°63 - Casa in via Mestrina
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione:

art. 37.8, Terzo grado
Sono ammesse anche le destinazioni d'uso commerciale e direzionale.
Prescrizioni particolari: mantenimento della struttura porticata (serie di pilastri in laterizio - trabeazione in legno) e dello spazio porticato.

n°64 - Casa in via Mestrina
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Secondo grado Prescrizioni particolari: riapertura delle arcate del portico.

n°65 - Casa in via S. Michele Arcangelo
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°66 - Casa in via Monte Sabotino
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°67 - Casa in via Balla
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
In deroga agli interventi previsti per il "Terzo grado di protezione", sono consentiti interventi volti a modificare le dimensioni dei fori in facciata per consentire l'accesso a porticati ad uso agricolo.

n°68 - Casa in via Della Pace
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°69 - Casa in via Giuseppe Martignon
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado
Per interventi ammessi nella parte ad uso agricolo si rinvia alla scheda norma n. 08/2025.

n°70 - Casa in via Carso
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°71 - Casa in via Carso
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°72 - Casa in via F. Petrarca
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°73 - Casa in via F. Petrarca

Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

n°74 - Casa in via F. Petrarca
Destinazione d'uso consentita: art. 37.5, lett. 2 a, b, c, d Grado di protezione: art. 37.8, Terzo grado

Per gli edifici schedati con i numeri 6-6a-6b-6c-8-9-10-11-12-13-14 valgono le norme ed i gradi di intervento di cui all'art. 8. Per gli edifici con i numeri 23-39-58 non si indicano prescrizioni di intervento in quanto oggetto di autorizzazione alla demolizione e ricostruzione.

37.10 Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.
La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo.
La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione del progetto di variazione di destinazione d'uso.
Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura e sono soggetti a perequazione, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 500 m^3 e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali.
Per gli edifici non più funzionali al fondo agricolo, individuati nel previgente P.R.G. con apposita grafia, e confermati dal P.I., valgono le seguenti prescrizioni:

Edificio n° 1 NF
- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di m^3 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza o mantenere le destinazioni esistenti;
- Tipo di intervento: art. 37.6.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

Edificio n° 2 NF
- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di m^3. 800 che deve intendersi esclusa l'eventuale parte abitativa esistente con la precisazione che il volume totale, compresa l'eventuale parte abitativa esistente, non dovrà superare m^3 1.200; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza;
- Tipo di intervento: art. 37.6.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

Edificio n° 3 NF
- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di m^3 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza;
- Tipo di intervento: art. 37.6.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

Edificio n° 4 NF
- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di m^3 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della

residenza;
- Tipo di intervento: art. 37.6.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

Edifici con schede n° 5-6-7
- Interventi ammessi: quelli previsti nelle apposite schede.

37.11 Tutela e salvaguardia del paesaggio agrario

37.11.1 Zone ed elementi di tutela

In questo titolo sono compresi gli elementi a rete e puntuali di tutela del paesaggio agrario individuati anche ai fini delle direttive di cui al Ptrc e al Ptp, negli interventi ambientali e nei progetti speciali si dovrà seguire, per quanto possibile, le direttive della guida allegata alla documentazione di analisi per le zone agricole.
Gli elementi di cui sopra devono essere mantenuti e sviluppati senza alterazione, per quanto possibile, entro le prescrizioni degli articoli successivi.
Per gli impianti sportivi scoperti in genere, composti da impianti e campi da gioco, costruzioni atte ad ospitare spogliatoi, servizi di ristoro, sale attrezzi ed uffici collegati, dovranno essere seguite, per quanto possibile, le seguenti regole:

a) l'altezza massima di eventuali edifici di servizio non deve superare i 4 m. (escluse le tribune). Non sono ammessi palloni pressostatici. I campi da bocce possono essere riparati da tettoie in struttura leggera;
b) gli spazi e le aree devono essere sistemati in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione in modo da:
   - rispettare un orientamento corretto per lo svolgimento del gioco;
   - limitare i margini al fine della protezione acustica e della sicurezza con impianti vegetazionali densi;
   - realizzare attraversamenti, percorsi pedonali ed alberature interne.

37.11.2 Argini fluviali

Gli argini individuati in cartografia con apposita grafia dovranno mantenere la sezione esistente comprensiva dell'alberatura esistente. I reimpianti ed i nuovi filari dovranno seguire la sezione e la cadenza del passo esistente.
Eventuali variazioni dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Piano generale di Bonifica o dalle direttive dell'autorità competente in materia.
All'interno degli argini potranno essere ricavati percorsi ciclo-pedonali o equestri su sede propria in terra battuta o in materiale permeabile.
Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria, con esclusione degli indicatori di servizi pubblici o attrezzature di assistenza stradale, nonché di quelli per la descrizione del sito.

37.11.3 Vegetazione

La vegetazione esistente, in filari alberati, siepi e arbusteti campestri, boschi e masse alberate o singoli elementi, dovrà essere mantenuta e, laddove eliminata in quanto ammalorata, dovrà essere sostituita a cura della ditta o dell'ente proprietario. All'interno dei lotti di nuova edificazione dovrà essere prevista congrua alberatura scelta tra le essenze arboree autoctone. In via esemplificativa si rimanda all'Allegato A - Elenco essenze arboree e Regole per l'impianto.

37.11.4 Corsi d'acqua e formazioni ripariali (ambito fluviale)

I corsi d'acqua, i fossi, i canali, gli scoli dovranno essere mantenuti secondo le caratteristiche esistenti. Sono vietati gli inserimenti di scarichi se non appositamente autorizzati e controllati. I letti e i lungo-argine devono essere ripuliti periodicamente. Eventuali variazioni dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Piano generale di Bonifica o dalle direttive dell'autorità competente in materia.

Negli ambiti fluviali di più estese dimensioni è ammesso l'inserimento di colture agricole e arboree.

Le formazioni ripariali devono essere mantenute, conservate e sviluppate (in riferimento all'Allegato A); è sconsigliata l'estirpazione.

37.11.5 Ambiti di interesse geomorfologico (Paleoalvei)

Nella tav. 13.1.1 sono individuati con apposita grafia i paleoalvei risultanti dall'analisi storico-geomorfologica e dal Piano territoriale provinciale (Ptp). Tale grafia individua i segni ancora leggibili sul territorio.

Tali ambiti di norma sono riservati alla produzione agricola e al mantenimento degli elementi di naturalità e di vegetazione esistente. E' vietata la nuova edificazione.

37.11.6 Riserve di naturalità (oasi di protezione naturalistica)

Nella Tav. 13.1.1 sono individuati con apposita grafia le riserve di naturalità risultanti dall'analisi storico-geomorfologica e dal Piano territoriale provinciale (Ptp). In queste aree si devono ricreare le condizioni idonee alla vita e alla moltiplicazione delle specie della flora e della fauna.

Tali ambiti sono riservati al mantenimento degli elementi di naturalità e di vegetazione esistente. E' ammessa solo la posa in opera di capanni e impianti in legno a fini turistico-divulgativi. Sono ammessi percorsi pedonali in sede propria.

37.11.7 Recinzioni

Sono ammesse recinzioni a chiusura del lotto di pertinenza.

Le recinzioni dovranno essere prioritariamente in rete metallica coperte da essenze arbustive potate a siepe.

E' fatto divieto di utilizzare elementi prefabbricati in calcestruzzo o in ferro (ad esclusione del cancello di entrata alla singola proprietà).

37.11.8 Tracciati interpoderali

I tracciati interpoderali individuati e non in cartografia dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche di sezione e di materiali esistenti.

Non è ammessa l'asfaltatura.

37.12 Tracciati

37.12.1 Disposizioni generali

I tracciati viari esistenti dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche esistenti.

I nuovi tratti, gli ampliamenti, gli aggiustamenti dovranno seguire sezioni e tracciati idonei per creare il minimo impatto sul territorio agricolo.

I tracciati stradali vengono suddivisi e individuati secondo le direttive del Nuovo Codice della Strada; vengono inoltre fissate, nei successivi articoli, le caratteristiche minime a cui attenersi nella progettazione e nel posizionamento di recinzioni, edifici, ecc.

I nuovi tracciati e l'adeguamento degli esistenti dovranno seguire le regole descritte nell'Allegato B - Tracciati e percorsi: regole per la realizzazione e nell'Abaco allegato allo stesso.

37.12.2 Percorsi storico-ambientali

Gli itinerari ambientali, individuati in cartografia a seguito delle direttive del Piano territoriale provinciale (Ptp) comprendono:

- il percorso di via Pelosa,
- il percorso di via San Michele Battista.

E' vietato allargare la sezione tipo se non per comprovati motivi di sicurezza stradale. Sono consentiti aggiustamenti idonei ad ospitare punti di sosta in materiale permeabile o piste ciclopedonali.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria con esclusione degli indicatori di servizi pubblici o attrezzature di assistenza stradale nonché di quelli per la descrizione del sito.

37.12.3 Percorsi ciclo-pedonali

I percorsi ciclo pedonali ricadenti in zona agricola dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- divieto di uso di materiali impermeabili,
- sezione adeguata possibilmente separata, laddove necessario, dalla sede stradale carraia.

I percorsi ciclabili dovranno essere ricavati prioritariamente all'interno degli argini dei percorsi perifluviali, nelle banchine stradali, nei tracciati interpoderali. La larghezza delle piste ciclabili deve essere, possibilmente, maggiore di m. 1.50 se a senso unico e 2.00 se a doppio senso. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Eventuali ponti pedonali o passerelle in genere dovranno avere dimensioni minime di

m. 1.50 esclusi i parapetti. I parapetti possono essere realizzati con sedute interne ed elementi di arredo. I materiali strutturali devono essere legno, ferro e mattoni. La pavimentazione e i collegamenti con le sedi stradali non devono comportare ostacoli alla percorribilità ed alla sicurezza dei pedoni e ciclisti.

37.12.4 Strade di attraversamento (S1)

Riferimento Codice della strada:

- strada extraurbana secondaria minore (S1.a);

- strada di scorrimento minore (S1.b).

37.12.4a Strada extraurbana secondaria minore S1.a Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli;
- velocità massima consentita: 90 km/h.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una o più corsie per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con o senza marciapiedi;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti, ma sconsigliati. Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:
- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 30 m;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: consolidamento e rinfoltimento del filare alberato esistente;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m., infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m.

37.12.4b Strada extraurbana secondaria minore S1.b Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti, ma sconsigliati.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 30 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m., infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m.

37.12.5 Strade di penetrazione e collegamento (S2)

Riferimento Codice della strada:

- strada locale extraurbana (S2.a);
- strada urbana di quartiere minore o locale interzonale (S2.b).

37.12.5a Strada locale extraurbana S2.a Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 20 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m.

37.12.5b Strada locale extraurbana S2.b Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con eventuale marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 20 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1 m: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m: non inferiori a 3 m.

37.12.6 Strade locali (S3)

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di

marcia, banchine eventualmente pavimentate, con eventuale marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o mini rotonde;
- filari alberati: lungo i percorsi ciclopedonali e le aree di sosta;
- aree di sosta: lungo le fasce laterali, esterne alla carreggiata;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:
- nuove costruzioni: non inferiori ai 10 m.;
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.

Articolo 37bis – Aree a verde agricolo periurbano

Trattasi degli ambiti, con vocazione urbana, relativamente ai quali sono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo P.I. e conseguentemente decadute, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., le previsioni di trasformazione o espansione non essendo stati approvati, nel termine quinquennale, i relativi strumenti attuativi.

Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.

Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:
- salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
- eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
- integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
- integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo.

Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di verde attrezzato in conformità alle disposizioni di cui alle presenti N.T.O..

Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione della Variante n° 6 al P.I. nel rispetto delle presenti N.T.O.

PARCO AGRICOLO (PA)

A seguito dell'approvazione del Masterplan "Mestrino Ovest" con D.G.C. n. 51 del 03.05.2023, è individuato tra le aree a verde agricolo periurbano il "Parco Agricolo" e ubicato tra le vie "Adige" e "Tevere".

Il Parco Agricolo ha la funzione di polo erogatore di servizi ecosistemici, in grado di riorganizzare le relazioni tra uomo e ambiente in termini di reciprocità.
La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
3. Modalità di intervento.

- nuova edificazione: è ammessa in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi su esistente: secondo quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Sono vietati:

- l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
- impianti e manufatti minori;
- le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali;
- sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo;
- la costruzione di impianti fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
- gli interventi volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante della rete ecologica. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti.

Altresì, il P.I. promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, il P.I. promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TITOLO SETTIMO
SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 38 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee).

38.1 Aree idonee

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 2948/09 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico edilizio.

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

38.2.1 Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.
E' necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale. Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.
Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente, salvo nei casi di comprovato interesse pubblico e previa dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o concessionate.

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

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.
Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 2948/09) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.
Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

38.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).
Sono vietate le aspersioni (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente. Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

38.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)

Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

38.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti

Dove un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti individuati; dovrà inoltre essere prevista, qualora non già contemplata da uno dei fattori penalizzanti del caso, anche l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo.

38.3 Aree non idonee

Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico.
Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

38.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva

Trattasi di aree notevolmente ribassate a seguito dell'attività estrattiva, non ripristinata e con falda affiorante, non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale.

38.4 Misure di salvaguardia idraulica

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. della CO.ME.PA., del P.A.T. e del P.I.
In particolare:

a) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:

- m^3 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
- m^3 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive- commerciali;
- m^3 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità.

In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/09 finalizzata a garantire il principio dell'invarianza idraulica; il volume di invaso da adottare per la progettazione dovrà essere quello maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella V.C.I. del P.A.T.I. secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.

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

Qualora gli spazi in superficie non siano sufficienti, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere progettata tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni necessarie per recuperare il volume di invaso, anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato della rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricato nel fosso ricettore;

b) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m^2 di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire riflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso" il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale;
c) è vietata la realizzazione di nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; salvo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
d) deve essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
e) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in

particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;

e) negli studi idrogeologici dovranno essere adottate le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
f) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale, lo sbarramento. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
   - descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
   - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
   - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904;
   - eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni;
g) nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a intervento di manutenzione e pulizia;
h) nei P.U.A. gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;
i) la quota del piano di calpestio del piano terra dei fabbricati deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in sede di P.U.A. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire. In ogni caso tale quota deve essere sopraelevata di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali

vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;

l) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Amministrazione competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;

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

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dell'inquinamento (a titolo di esempio quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 107 del 5 novembre 2009), nonché le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, nonché le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. e quelle di cui al parere dell'Unità di Progetto Genio Civile di Padova in data 28.06.2013, prot. n° 277205.

38.5 Ambito invaso di laminazione

Comprende un'area agricola allagabile, che si estende a confine con il Comune di Veggiano in località Arlesega, individuata dal Piano degli Interventi per laminare la piena del fiume Tesinella, affluente del Tesina Padovano, e quindi del Bacchiglione, per consentire una compensazione al recapito delle acque dell'impianto idrovoro "Brentelle" nel sistema fluviale del Bacchiglione.

Gli interventi ammessi sono quelli indicati dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Tale ambito, fino all'approvazione dello specifico progetto esecutivo per la realizzazione dell'invaso, è gravato da inedificabilità assoluta compreso il divieto di installazioni di strutture a carattere precario.

Articolo 39 – Idrografia e relative fasce di rispetto

39.1 Servitù idraulica

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

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

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

- va mantenuta libera da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00, su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- eventuali richieste di intervento entro la fascia di rispetto devono essere sottoposte al preventivo parere vincolante dell'autorità idraulica competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica);
- all'interno delle zone di tutela di cui al precedente punto 52.1.2, fatte salve comunque le limitazioni di cui al punto precedente, sono ammessi esclusivamente:
  a) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
  b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36;
  c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
  d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.
  R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'I.R.A.;
  e) piste ciclabili / percorsi ecologici.

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

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

Articolo 40 – Corsi d'acqua – Aree con vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142 lettera c)

Ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D. Lgs. 42/04 ed in ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto n° 940/1994 e s.m.i. sono sottoposti a vincolo paesaggistico- ambientale, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini, per una fascia di profondità di m 150 ciascuna:

- fiume Tesina;
- fiumicello Tesinella;
- fiumicello Cereson Vecchio;

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

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

Articolo 41 – Vincoli geologici

41.1 Vincolo sismico

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

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05 e n° 3519/06;
- D.G.R.V. n° 71 del 22 gennaio 2008;
- L. R. n° 13/04;
- L. R. n° 38/04.

41.2 Vincolo di destinazione forestale (L. R. 52/78 – artt. 14 – 15 – 16)

Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

1. qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati dalla Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
2. qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

Articolo 42 - Coni visuali

Nelle tavole del P.I. sono individuati con apposita grafia i coni visuali che devono essere salvaguardati in quanto consentono la percezione visiva del paesaggio o di particolari manufatti di pregio ambientale. Per le nuove edificazioni eventualmente ammesse in aree interessate da coni visuali, l'ubicazione e le dimensioni del manufatto non dovranno compromettere la veduta interessata dal cono.

Articolo 43 - Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale

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

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

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.
All'interno dei contesti sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01 con le limitazioni di cui all'art.
8.2 limitatamente agli edifici con grado di intervento n° 1-2-3; non possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti non previsti nel presente P.I..
Per gli edifici esistenti, in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, sono sempre possibili accordi pubblici-privati finalizzati alla riqualificazione urbanistica del contesto, mediante demolizione parziale o totale degli elementi detrattori e riconoscimento di un credito edilizio da determinarsi in conformità all'art. 60 delle presenti N.T.O..
All'interno dei contesti figurativi possono essere individuate aree a standard purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non arrecanti pregiudizio all'ambito tutelato.

Articolo 44 - Sostenibilità energetica degli edifici

La parte quarta del Prontuario per la qualità architettonica, dedicata alla "sostenibilità ambientale degli edifici", parte integrante del P.I. e delle presenti N.T.O., ai sensi dell'art. 17 della L. R. 11/04, definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, prevedendo bonus volumetrici variabili dal 10% al 20% della potenzialità edificatoria prevista dalle presenti N.T.O.
Tali norme, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.

TITOLO OTTAVO SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 45 - Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale

45.1 Generalità

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

45.1.2 L'intervento di soggetti diversi dal Comune è definito dal Consiglio Comunale mediante apposita convenzione.

45.1.3 Sono ammesse le destinazioni indicate in ogni singola sottozona.

45.1.4 Per le aree ed i fabbricati esistenti, salvo diverso grado di protezione, si interviene tramite intervento edilizio diretto e sono ammessi gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001, comma 1 art. 3.

45.1.5 Ai fini del dimensionamento degli spazi di parcheggio e verde, devono essere osservate le specifiche disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie ed impianti. In mancanza di dette disposizioni deve essere comunque prevista un'idonea quantità di superficie a parcheggio e verde in modo tale da soddisfare il fabbisogno generato dall'impianto in termini di addetti e fruitori.

45.2 F1 - Aree per l'istruzione

- *Destinazioni d'uso*:
  a) asili nido;
  b) scuole materne;
  c) scuole elementari e medie dell'obbligo;
  d) attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici;
  e) abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m^3 500.
- *Parametri edificatori*:
  - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
  - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
    H max: m 10,00
    distanza confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00.
- Le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport.

45.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- *Destinazioni d'uso*:
  a) attrezzature religiose e di culto;
  b) culturali;
  c) sociali;
  d) sanitarie;
  e) amministrative;
  f) attrezzature di interscambio;
  g) socio-assistenziali;
  h) protezione civile;
  i) abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di m^3 500.
- *Parametri edificatori*:
  - indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
  - altezza massima: m 10,00
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: m 5,00

Per l'utilizzazione indicata nelle tavv. 13.1 Sud e 13.3.3 Mestrino Est con il n° 39 – F2 uffici pubblici in genere – centro commerciale (ex consorzio agrario) è ammessa un'altezza massima pari a 10,5 m.

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

- *Destinazioni d'uso*:
  Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive ed in particolare:
  - verde pubblico: parchi di quartiere ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
  - impianti sportivi: impianti sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non.

  Sono consentiti i servizi e le attrezzature di supporto quali chioschi per la vendita di bibite e giornali, servizi igienici, ecc. e le destinazioni strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).
- *Parametri edificatori*:
  - indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria
    area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria
    impianti sportivi: 20% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti
  - altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività;
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5,00, anche per le coperture stagionali.

Per l'utilizzazione indicata nelle tavv. 13.1 Sud e 13.3.3 Mestrino Est con il n° 94 - F3 nuovo polo sportivo ippoterapico.
Ai fini della presente norma si definisce:
a) "ippoterapia" l'insieme degli interventi terapeutici e riabilitativi diretti al recupero funzionale e sociale di soggetti affetti da minorazioni fisiche, psichiche, sensoriali, o plurime, dipendenti da qualunque causa, praticata con l'impiego di equidi;

- "attività assistita con animali" l'insieme degli interventi di tipo ludico, ricreativo ed educativo finalizzato a migliorare la qualità della vita dei soggetti interessati attraverso l'impiego di animali.
- *Destinazioni d'uso*
  Nel polo sportivo ippoterapico sono consentite destinazioni d'uso sportivo-ricreativo ippoterapico, legate, esclusivamente, allo sviluppo di attività equestri, quali:
  - maneggio;
  - scuderie per cavalli (attrezzate di spazi destinati alle docce e all'asciugatura degli animali, all'attività di maniscalco, al deposito delle selle, ecc.);
  - campo da gara e allevamento;
  - strutture di servizio e di supporto alla pratica sportiva e agonistica, club house con annessi spogliatoi aperto anche a terzi, strutture ad uso ricettività foresteria, parcheggi per il pubblico, personale e VAN cavalli;
  - agriturismo e strutture turistico ricettive quali hotel/aparthotel/residence aperte ai praticanti le attività.
- *Parametri edilizi*
  Indice di utilizzazione fondiaria u.f. (massima superficie utile costruibile su più piani per ogni m^2 di superficie fondiaria-0,45 m^2/m^2
  Altezza massima maneggio: m 9,00 all'imposta di copertura; m 15 al colmo. Altezza massima scuderia: m 4,50.
  Distanze: quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.
- *Modalità di intervento*
  L'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04 ed è soggetta a P.U.A. che dovrà rispettare i seguenti criteri:
  - i nuovi volumi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologia, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia rurale;
  - le eventuali coperture di corpi o attrezzature sportive (compresi i maneggi), qualora previste dal P.U.A., dovranno essere, salvo documentate diverse necessità, di tipo leggero e amovibili stagionalmente;
  - il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone;
  - nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate.

  L'accordo pubblico-privato oltre alla ripartizione del plusvalore, dovrà in particolare disciplinare:
  - le modalità di svolgimento delle attività ippoterapiche e sportive, con richiamo al pieno rispetto della normativa vigente in materia;
  - gli impianti coperti e le strutture di servizio realizzabili;
  - la destinazione d'uso di ciascun fabbricato e/o attrezzatura, da intendersi vincolata all'uso stabilito sino a variazione dello strumento urbanistico;
  - le modalità relative ad eventuali usi pubblici (anche parziali) delle attrezzature previste, fissando orari e modalità di apertura;

- la dotazione e la collocazione delle aree da destinare a verde e parcheggio.

L'ambito identificato nelle tavole del P.I. come "Master Plan Area Sportiva" trova riferimento in quanto approvato con D.G.C. n.52 del 03.05.2023 e l'attuazione sarà disciplinata da apposito piano guida.

45.5 F4 - aree per parcheggi

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

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli. I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse.

45.6 Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva

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

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

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

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

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

45.7 Modi di intervento

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

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

Tali aree possono essere realizzate e/o utilizzate da Enti o privati attraverso apposite convenzioni registrate e trascritte.

Articolo 45bis – Dotazioni minime di servizi

45bis.1 Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m^3 di volume edificabile lordo;
b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.

Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui all'art. 45bis.2, la modifica tra le diverse tipologie di standard non costituisce variante al P.I..

45bis.2 Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:

a) relativamente alla residenza, m^2 30 per abitante teorico così ripartiti:
   - parcheggi pubblici: 5 m^2/ab;
   - verde pubblico: 5 m^2/ab;
   - parco urbano/attrezzature sportive: 10 m^2/ab;
   - attrezzature scolastiche: 5 m^2/ab;
   - attrezzature di interesse comune: 5 m^2/ab;

   di cui standard primari:

   a. in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato:
      - parcheggi pubblici: 5 m^2/ab;
      - verde pubblico: 5 m^2/ab;

b) relativamente all'industria e all'artigianato, tenuto conto delle carenze di standard nelle zone produttive esistenti: m^2 15 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone, di cui almeno il 10% con destinazione parcheggio; nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione;

c) relativamente al commercio: la realizzazione delle strutture commerciali ai sensi della L.R. n° 50 del 28 dicembre 2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e s.m.i. e del Regolamento attuativo n° 1 del 21 giugno 2013 recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" è così disciplinata:

   c.1) <u>Definizione</u>

   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 sensi dell'art. 3 L.R. 50/2012 i fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:

   a. <u>superficie di vendita</u>: 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. <u>superficie lorda di pavimento</u>: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
   c. <u>esercizio commerciale</u>: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
   d. <u>esercizio di vicinato</u>: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 m^2;

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 m^2;
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 m^2. 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 da 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: forme di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte di aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
j. trasferimento: il trasferimento di sede dell'esercizio commerciale al di fuori della struttura edilizia originaria all'interno del territorio comunale;
k. ampliamento: l'incremento della superficie di vendita – l'ampliamento comprende anche l'accorpamento di superfici di vendita riferite a strutture aventi la medesima titolarità e operanti, ovvero in regime di sospensione dell'attività;
l. 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.

c.2) Modalità di intervento

In tutte le zone, con esclusione dei centri storici, devono essere previste le seguenti aree a parcheggio:

a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto, deve essere prevista area libera non inferiore a 2,5 m^2/m^2 della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio libero per i clienti non inferiore a 1,80 m^2/m^2 della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1,00 m^2/m^2 della superficie lorda di pavimento (s.l.p.); inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare

differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie, deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 m^2/m^2 della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 m^2/m^2 della s.l.p.;
c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 m^2/m^2 della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 m^2/m^2 della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 m^2/m^2 della s.l.p.;
d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie di vendita, deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 m^2/m^2 della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 m^2/m^2 della s.l.p..

Per gli esercizi di vicinato deve essere prevista una dotazione di 100 m^2 di parcheggio ogni 100 m^2 di s.l.p..

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° 11/2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposite convenzioni con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;

d) relativamente al turismo, m^2 15 ogni m^3 100, oppure m^2 10 ogni m^2 100, nel caso di insediamento all'aperto.

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

45bis.3 Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

45bis.4 Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.

45bis.5 Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m^3 devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m^2 ogni abitante teorico insediabile.

45bis.6 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione.

Articolo 46 - 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 tali 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, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.
Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:
a) volume massimo edificabile compreso l'esistente: m^3 1.000;
b) destinazione d'uso: servizi all'impianto compresivi di attività per esercizio pubblico.
Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informatori del Piano.
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 piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

TITOLO NONO
VINCOLI TECNOLOGICI

Articolo 47 - Aree per servizi cimiteriali – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)

47.1 Aree per servizi cimiteriali

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

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

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

47.2 Fasce di rispetto cimiteriali

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. 27 luglio 1934 n° 1465 e successive modificazioni ed integrazioni).

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 1465/34:

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

Ai fini della esecuzione di un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l'ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

47.3 Aree di rispetto ferroviario

Aree regolamentate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753 (Ferrovia Padova - Venezia).

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nei limiti delle presenti norme, che non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di nuove linee o loro ampliamenti 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.

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.

Articolo 48 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

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

48.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti

a) Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzati nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.) della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 31/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i.;
b) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04;
c) le infrastrutture devono essere realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali / tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune;
d) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
e) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
f) deve essere collocato, alla base del palo / traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza di sistemi radianti mascherati.

Articolo 49 - Elettrodotti – Fasce di rispetto tecnologiche

Nel territorio Comunale sono presenti gli elettrodotti relativi alle linee:

- Padova – Montegalda – tensione di esercizio 132 kW;
- Sandrà – Marghera: tensione di esercizio 220 kW.

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative e devono essere dimensionate ai sensi delle specifiche disposizioni di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..
Gli eventuali interventi all'interno delle fasce di rispetto devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinanti alla verifica della effettiva profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- legge 22 febbraio 2001, n° 36;
- DPCM 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente.

In caso di discordanze in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
La localizzazione di nuovi elettrodotti o le modifiche di quelle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi Nazionali e Regionali.

Articolo 50 - Condotte ossigeno gassoso – fasce di rispetto tecnologiche
Le fasce di rispetto delle condotte di ossigeno gassoso riportate nella tav. 13.1 Nord del P.I. sono quelle indicate dall'Ente Gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra Ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Articolo 51 - Depuratore – fascia di rispetto tecnologica (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)
La tav. 13.1 Sud del P.I. individua la fascia di rispetto del depuratore esistente in via Petrarca, della profondità di m 100,00, dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
In tale area l'edificazione è subordinata al rispetto dell'art. 62 del D. Lgs. n° 152/99 e del punto 1.2 della Delibera del Comitato Interministeriale 04.02.1977.
In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100,00 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i..

Articolo 52 - Allevamenti intensivi
Il P.I. individua l'allevamento avicolo intensivo a ridosso del centro di Grisignano di Zocco – Capoluogo, quale attività non compatibile con il contesto e pertanto da trasformare.
Tale contesto, in conformità all'art. 20.6 delle N.T. del P.A.T., è assoggettato a programma complesso, da attuarsi mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, con specifica variante al P.I..
L'attuazione del programma è, inderogabilmente subordinato al contestuale trasferimento dell'allevamento avicolo intensivo.
Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della specifica variante al P.I., si applica all'allevamento intensivo o a quelli potenzialmente intensivi la norma igienico-sanitaria, di prevenzione e di precauzione ambientali vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, come definiti dall'art. 121 del D. Lgs. 152/06.
A questo proposito valgono le disposizioni:

- del Piano di tutela delle acque approvato con D.G.R.V. n° 107 del 5 novembre 2009;
- della Direttiva 91/676/CE del Consiglio del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- del Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento", di cui all'art. 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152;

Non è ammesso alcun ampliamento dell'allevamento avicolo intensivo esistente.

TITOLO DECIMO
SISTEMA DELLA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Articolo 53 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)

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.
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. nel rispetto dei criteri informatori dei tracciati individuati.
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 S.U.A., la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del S.U.A..
Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate 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.
Si rinvia a quanto disposto dall'art. 48, co. 7 ter, L.R. 11/2004.
In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.
L'installazione di stazioni di rifornimento carburanti sono ammesse, secondo i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del D.L. 11.02.1998 n° 32:

- **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 m^3.
- **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.I.

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 m^2 2.500
  - stazione di rifornimento m^2. 2.000

- **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 m^2 300 per le aree libere, di cui non inferiore a m^2 200, 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.

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.

La stazione di servizio per distribuzione carburanti sita lungo la S.S. 11 – via Mestrina e individuata in

cartografia con il n. 75/1 in adeguamento alle presenti norme può ampliare l'edificio esistente secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: 80 m^2, compreso l'esistente,
- altezza massima: m. 3,5, 1 piano.

Articolo 54 - Aree a verde privato

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).
Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 4.
Tali aree possono essere destinate a parcheggio purché opportunamente piantumate con essenze locali autoctone d'alto fusto nel rispetto di quelle eventualmente preesistenti.

Articolo 55 - Percorsi ciclo-pedonali

55.1 Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:

- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermine con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
- valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale e in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità e i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.

55.2 Le piste ciclabili possono essere realizzate su:

- sede propria ad unico doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata, di norma, in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitazioni di corsia;
- corsia riservata ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.

55.3 Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo o di P.U.A.

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

Articolo 56 - Perequazione urbanistica

56.1 Definizione

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

56.2 Criteri e modalità di applicazione

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.

Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree distinte "ad arcipelago" non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 11, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A..

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 40% del plusvalore.

La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche sociali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;

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

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

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

Articolo 57 - Credito edilizio e registro dei crediti

57.1 Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 44.

57.2 Criteri e modalità di applicazione

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

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

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

La misura dei crediti edilizi espressa in m^3 o in m^2, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m^2 - €/m^2 edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale, incrementati di una percentuale non superiore al 20% da definire nell'ambito di strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

57.3 Attuazione

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia

di cui all'art. 61, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

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

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

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

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

Articolo 57bis – Opere incongrue

1. Il Piano degli Interventi individua alcune opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECRED e ai relativi "sussidi operativi". Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima di tale convenzionamento non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

Per la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER), si rinvia a quanto approvato con D.C.C. n. 29 del 15/10/2020.

9bis.2. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

Articolo 58 - Compensazione urbanistica

58.1 Definizione

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo.

58.2 Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica.
In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

Articolo 59 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

59.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L. R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

59.2 Criteri e procedure di applicazione

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi.
Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I.
Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
In calce alle presenti norme si riporta l'elenco degli accordi già approvati.

TITOLO DODICESIMO
MONITORAGGIO

Articolo 60 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
Aria	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.
	Ozono (O_3)	A.R.P.A.V.
Clima	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.
Acqua	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia
Suolo e sottosuolo	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (ETR A)
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.
	Sito contaminato (ex discarica): percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune
Flora e fauna	Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora	Comune
	Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico	Provincia
Biodiversità	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
Uso agricolo	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.
Patrimonio culturale e architettonico archeologico	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune

Salute umana	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune
	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie	Comune
	Numero di stazioni radio base installate	Comune
	Volume edifici residenziali dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune
Popolazione	Composizione media delle famiglie	Comune
	Numero totale di abitanti	Comune
	Numero di stranieri residenti	Comune
	Indice di composizione	Comune
Beni materiali	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (ETRA) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Estensione piste ciclabili esistenti	Comune
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (ETRA)
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (ETRA)
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune
	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune
Pianificazione e vincoli	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)".
L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.
I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

TITOLO TREDICESIMO
DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 61 - Deroghe

61.1 Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato:
- ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi e con le modalità dell'art. 5, comma 13, lettera a) della legge 106/2011.

61.2 Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

61.3 La deroga, di cui al 1° capoverso dell'art. 61.1, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Articolo 62 - Disposizioni transitorie

62.1 Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

62.2 Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

62.3 Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

Articolo 63 - Entrata in vigore della variante generale al P.I.

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

Articolo 64 - Repertorio normativo

LEGENDA – REPERTORIO NORMATIVO	
MODI DI INTERVENTO	
DIRETTO	intervento diretto
S.U.A.	strumento urbanistico attuativo (P.D.L. – P.R. – P.P. – P.E.E.P. – P.I.P.)
S.U.A. VIG.	strumento urbanistico attuativo vigente
ALTEZZE	
E	non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi
TIPOLOGIA EDILIZIA	
U	unifamiliare
B	bifamiliare
L	linea – blocco
S	schiera
T	torre
C	intervento coordinato
PARTICOLARI DESTINAZIONI	
I	industriale
A	artigianale
AS	artigianale di servizio
R	residenziale
C	commerciale
D	direzionale
SP	strutture pubbliche e/o di uso pubblico
RA	ricettive alberghiere
CARATTERI DI INTERVENTO	
L.	lotto libero
P.	portici
Pz.	piazza
P.p.	percorsi pedonali e/o ciclabili
S	siepi, cortine arboree

NOTE PARTICOLARI	
NOTA 1	LA VOLUMETRIA ESPRESSA NEL REPERTORIO NORMATIVO RIFERITA A LOTTI LIBERI INEDIFICATI IN EX PIANI DI LOTTIZZAZIONE RISULTA INDICATIVA E NON DOVRA' SUPERARE QUELLA PREVISTA DALLA CONVENZIONE STIPULATA
NOTA 2	LA VOLUMETRIA ESPRESSA NEL REPERTORIO NORMATIVO RIFERITA AD AREE COMPRESE IN PIANTI ATTUATIVI VIGENTI RISULTA INDICATIVA E NON DOVRA' SUPERARE QUELLA PREVISTA DALLA CONVENZIONE STIPULATA

REPERTORIO NORMATIVO				
ATTREZZATURE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE				
DESTINAZIONE		INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA CONFINI
AREE PER L'ISTRUZIONE				
2.1	scuola materna	40%	10,00	5,00
2.2	scuola materna	40%	10,00	5,00
2.3	scuola materna	40%	10,00	5,00
3.1	scuola elementare	40%	10,00	5,00
3.2	scuola elementare	40%	10,00	5,00
3.3	scuola elementare	40%	10,00	5,00
3.4	scuola elementare	40%	10,00	5,00
4.1	scuola dell'obbligo	40%	10,00	5,00
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
a – istituzioni religiose				
9-10.1	chiesa – dipendenze religiose	40%	10,00	5,00
9.10.2	chiesa – dipendenze religiose	40%	10,00	5,00
9.10.3	chiesa – dipendenze religiose	40%	10,00	5,00
b – istituzioni culturali e associative				
16.1	centro socio-culturale	30%	10,00	5,00
16.2	centro socio-culturale	50%	10,00	5,00
25	piazza	-	-	-
c – servizi amministrativi				
37	municipio - biblioteca	esistente	esistente	esistente
39	uffici pubblici in genere – centro commerciale	30%	10,50	5,00
43	carabinieri	40%	9,00	5,00
d – istituzioni culturali e associative				
67	impianto depurazione	30%	10,00	5,00
67.2	ecocentro	50%	10,00	5,00
AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT				
82	area gioco dei bambini	-	-	-
83	giardino pubblico	20%	6,00	5,00
84	impianto sportivo di base	20%	12,00	5,00
85	impianto sportivo agonistico	20%	12,00	5,00
86	parco urbano	20%	6,00	5,00
93	verde di arredo urbano	-	-	-
AREE PER PARCHEGGIO				
95	area parcheggio	-	-	-

REPERTORIO NORMATIVO -ART. 64

ZONA SIGNIFICATIVA: **ARLESEGA**									RIF. TAV. **13.3.1**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq	INTERVENTO	PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
A	**1**	7.700	DIRETTO	-	-	E	-	-	-			-
A	**2**	11.500	DIRETTO	-	6.355	-	-	-	-			**1**
A	**3**	1.400	DIRETTO	-	2.100	-	-	-	-			**1**
A	**4**	75.000	DIRETTO	-	-	E	-	-				**-**
A	**5**	2.600	DIRETTO	-	-	E	-	-	-			**-**
A	**5bis**	4.300	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	**2**
A	**6**	23.600	DIRETTO	-	-	E	-	-				-
A	**7**	10.000	DIRETTO	-	-	E	-	-				-
A	**8**	3.900	DIRETTO	-	-	E	-	-				-
A	**9**	8.500	DIRETTO	-	-	E	-	-				

1 - SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO “CASETTE DI ARLESEGA”

2- AMBITO OGGETTO DI TUTELA AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004

REPERTORIO NORMATIVO - ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **ARLESEGA**									RIF. TAV. **13.3.1**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
B	**1**	8.690	DIRETTO	-		9,00	-	-	-	-	-	
B	**2**	4.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	**-**
B	**3**	2.850	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	**-**
B	**3 bis**	3.140	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	**-**
B	**66**	1.800	DIRETTO			9,00	U - B					-

REPERTORIO NORMATIVO - ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **ARLESEGA**									RIF. TAV. **13.3.1**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc.	ml.		%		mq.	mq.	
C1	**1**	2.750	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**2**	2.150	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**3**	1.150	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**4**	6.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**5**	3.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**6**	2.250	DIRETTO	-	-	9,00	U. - B.	-	-	-	-	-
C1	**7**	2.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**8**	5.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	P. p.	-	-	-
C1	**9**	6.640	DIRETTO	-	1.520	9,00	U – B	-	-	-	-	**1**
C1	**10**	1.630	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**11**	9.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**12**	4.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**13**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2**
C1	**103**	2.200	DIRETTO			9,00	L					3
C1	**104**	2.800	DIRETTO		1.600	9,00	U-B-S					4
C1	**105**	1.000	DIRETTO			9,00	U-B					
C1	**107**	28.814	DIRETTO		4.698	9,00	U-B	-				5
C1	**108**		DIRETTO		2.158	9,00	U-B					
C1	**109**		DIRETTO		2.238	9,00	U-B					
C1	**110**		DIRETTO		900	9,00	U-B					
C1	**111**		DIRETTO		500	9,00	U-B					
C1	**112**	1.750	DIRETTO			9,00	U-B					

1 - SI CONFERMA LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI DI TIPO “B” (VEDASI EX P. DI L. MARCOLIN)

2 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N°4360 DEL 07-12-1999

3 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D’USO IN RESIDENZIALE DEL VOLUME COMMERCIALE DI MC. 1820 PREVISTO DAL P.C. N° 51/06 , LA CUI CONFERMA È SUBORDIMATA ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-

4 – L’INTERVENTO DOVRÀ ASSICURARE ALL’INTERNO DELL’U.M.I. OLTRE ALLA VIABILITÀ DI ACCESSO GLI STANDARD PRIMARI DI 5 MQ./AB.

5 - SI CONFERMA LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI DI TIPO “B” (VEDASI EX P.DI L. NIEVO)

REPERTORIO NORMATIVO -ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **ARLESEGA**									RIF. TAV. **13.3.1**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc.	ml		%		mq	mq	
C2	**1**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**6**
C2 Per	**2**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3**
C2 Per	**9 bis**							-	-	-	-	**7**
C2	**10**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4**

3 – ZONA STRALCIATA CON VARIANTE AL P.I. N° 4

4 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N°4360 DEL 07-12-1999

6 - ZONA STRALCIATA E INCLUSA NEL P.DI L. NIEVO PRE-VIGENTE

7 - ZONA STRALCIATA CON VARIANTE AL P.I. N° 6

REPERTORIO NORMATIVO -ART.64													
ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**				
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc	m		%		mq	mq		
A	**10**	3.800	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	
A	**11**	400	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	
A	**12**	1.300	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	
A	**13**	1.100	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	
A	**14**	3.300	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	
A	**15**	3.000	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-	

REPERTORIO NORMATIVO -ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	m.		%		mq.	mq	
B	**4**	7.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**5**	1.900	DIRETTO	-	-			-	-	-	-	**-**
B	**6**	2.800	DIRETTO	-	-			-	-	-	-	**-**
B	**7**	5.400	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	-
B	**8**	1.600	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	-
B	**9**	10.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**10**	2.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**67**	5.740	DIRETTO			9,00	U-B-S-L					
B	**68**		DIRETTO			9,00	U-B-S-L					
B	**69**		DIRETTO			9,00	U-B-S-L					

REPERTORIO NORMATIVO- ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLIC	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml	EDILIZIA	%	INTERVENTO	mq	mq	
C1	**14**	5.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**16**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4**
C1	**17**	5.300	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**18**	1.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**19**	6.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
C1	**20**	1.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**21**	5.800	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**22**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4**
C1	**23**	2.050	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**24**	2.400	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**25**	4.675	DIRETTO			9,00	U - B					-
C1	**26**	4.300	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**27**	4.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**28a 28b 28c**	9.760	DIRETTO	-	-	6,50	-	-	-	-	-	-

4 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N°4360 DEL 07-12-1999

REPERTORIO NORMATIVO- ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.		PROGETTO	mc	ml.		%		mq	mq	
C1	**113**	3.061	DIRETTO	-	-	9,00	U - B - S-	-	-	-	-	
C1	**114**	2.308	DIRETTO-	-	-	7,50/ 9,00	U - B - S	-	-	-	-	1
C1	**115**	2.076	DIRETTO	-	626	7,50/ 9,00	U - B - S	-	-	-	-	1
C1	**116**	2.658	DIRETTO	-	822	7,50/ 9,00	U - B - S	-	-	-	-	1
C1	**117**	1.802	DIRETTO	-	-	7,50/ 9,00	U - B - S	-	-	-	-	1

1 - SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI DI TIPO "B" E LE ALTEZZE DEI FRONTI EDILIZI DELL' EX P. DI L. SAN GIOVANNI BATTISTA

REPERTORIO NORMATIVO - ART.64												
ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq	INTERVENTO	PROGETTO	mc	ml	EDILIZIA	%	INTERVENTO	mq	mq	
C2 Per	**11**	6.800	P.d.L. Sartori approvato	1.00	6.800	9,00	L - S	-	-	4.500	650	**-**
C2	**12 13 14a 14b 14c**	12.718	P.d.L Barucchelle vigente		19.450	9,00	U – B – L	-				**1-2 7**
C2	**15a 15d 15e**	21.892	P.d.L Gilda vigente		21.892	9,00	U – B – S – L	-				**1 – 2- 3 - 7**
C2 Per	**15b**											**8**
C2 Per	**15c**											**8**
C2 Per	**19c**											**8**
C2 Per	**20**											**8**
C2 Per	**22**	5.200	P.d.L. Sartori approvato	1.00	5.200	9,00	S	-	P.p.	-	300	-
C2 Per	**22**bis							-	-			**8**
C2	**22ter**	18.000	P.U.A.		12.600	9,00	U – B – S					6
C2 Per	**23**	5.155	P.U.A.	0.70	3.600	9,00	U-B-S-L			500	600	

REPERTORIO NORMATIVO -ART. 64

ZONA SIGNIFICATIVA: **LISSARO**									RIF. TAV. **13.3.2**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
C2	**69**	1.200	PCC art. 28bis DPR 380/2001		800	7,50	U-B					

1 – 20% MINIMO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

2 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DAL P. DI L. VIGENTE

3 – PRESCRIZIONE DI UN UNICO "ACCESSO-USCITA" DALLA NUOVA VIABILITÀ – DELIBERA G.R.V. N°4360 DEL 07-12-1999

6- IN RELAZIONE AL COMBINATO DISPOSTO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO PRESENTATE RISPETTIVAMENTE IN DATA:

- 21 GIUGNO 2012 PROT. 6725 DAI SIGG. PRETTO PIETRO –PRETTO MARINO –VALENTE MARIA
- 21 GIUGNO 2012 PROT. 6710 DALLA PARROCCHIA DI SAN G.BATTISTA DI MESTRINO

IL VOLUME DI PROGETTO POTRÀ ESSERE INCREMENTATO IN SEDE DI ACCORDO SECONDO IL CRITERIO DI CUI ALL'ART. 24 QUATER DELLE N.T.O. IN RAPPORTO ALL'ENTITÀ DEL BENEFICIO PUBBLICO, CONSEGUENTE AL SOPRACITATO ACCORDO.

7 –L' ALTEZZA MASSIMA DEI FRONTI EDILIZI NON DOVRÀ SUPERARE M. 7.50

8 –ZONA STRALCIATA CON VARIANTE AL P.I. N° 6

REPERTORIO NORMATIVO -ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**								RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc	ml	EDILIZIA	%		mq	mq	
A	1.350	DIRETTO	-	300	13.00	C - A	-	-	-	-	-
A	7.800	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	**-**
A	5.200	DIRETTO	-	3.200	9,00	L	-	-			
A	2.400	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-
A	2.900	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-
A	3.200	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-
A	15.000	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-
A	1.520	P. U. A.	-	4.800	9,00	C - A	-	P. - P.p.	-	-	**3**
A	530	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	**6**
A	850	DIRETTO	-	420	E	-	-	-	-	-	**4 - 5**
A	900	DIRETTO		2.500	9,50*	B					**1/24**
A	4.900	DIRETTO	-	-	E	-	-	-	-	-	-
A	4.000	P. U. A.	1,80	7.200	10,50	C - A	max. 50% R	P.	-	-	**1 - 8**
A	1.000	DIRETTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	8.000	DIRETTO			6.50	C - A	max. 30% R - min. 70% RA-C-D	-	-	-	**1**

1 – VOLUMETRIA COMPRENSIVA DELL'ESISTENTE

3 – L'INTERVENTO DEVE ESSERE CONFORME ALLA SCHEDA NORMA N.1 IN ALLEGATO ALLE PRESENTI N.T.O.; STANDARDS PRIMARI SUPERFICE MINIMA: VERDE PUBBLICO MQ. 405; PARCHEGGIO MQ. 990; OBBLIGO PIANO INTERRATO AD USO GARAGE AI SENSI L. 122/89

4 – VOLUME DA REALIZZARE OLTRE L'ESISTENTE

5 – L'INTERVENTO DEVE ESSERE CONFORME ALLA SCHEDA NORMA N.2 IN ALLEGATO ALLE PRESENTI N.T.O.

6 – OBBLIGO DI SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE

8 – ZONA SOGGETTA AD ACCORDO PUBBLICO PRIVATO, CHE COMPRENDE ANCHE LA LIMITROFA Z.T.O. F2 (TIPO 39), DA ATTUARSI MEDIANTE IL PRINCIPIO PEREQUATIVO DI CUI ALL'ARTICOLO 59 DELLE N.T.O.

1/24: Destinazioni d'uso ammesse: commerciale al piano terra, direzionale e residenziale – *Non sono ammessi piani interrati (altezza massima da svilupparsi in n. 3 piani fuori terra) E' ammesso intervento di demolizione con ricostruzione.

REPERTORIO NORMATIVO - ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
B	**11**	1.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**12**	1.700	DIRETTO	-	2.300	9,00	U – B - L	-	-	-	-	**1**
B	**13**	4.385	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**14**	1.835	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**15**	3.265	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**16**	1.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**17**	2.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**18**	3.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**19**	4.750	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**20**	6.750	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**21**	2.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**22**	2.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**23**	2.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**24**	2.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**25**	9.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**26**	20.680	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	A
B	**27**	1.650	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**28**	1.400	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**29**	2.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**30**	890	DIRETTO		-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	

1 - L'AREA SCOPERTA A NORD DELLA VIABILITÀ ESISTENTE, DOVRÀ ESSERE DESTINATA A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO E SARÀ OGGETTO DI RICONVENZIONAMENTO DELL'AMBITO DELLE AREE PUBBLICHE GIÀ PREVISTE IN CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE

A- INDIVIDUAZIONE LOTTO TIPO "A" (800 mc)

REPERTORIO NORMATIVO - ART.64													
ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**				
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq		
B	**31**	8.255	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-	
B	**32**	4.600	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-	
B	**33**	5.000	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-	
B	**34**	2.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-	
B	**35**	1.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**36**	2.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**37**	3.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-	
B	**38**	1.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-	
B	**39**	1.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**40**	500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**41**	4.500	DIRETTO	-	-	9,00	U -B	-	-	-	-	-	
B	**42**	4.800	DIRETTO	-	-	9,00	U -B	-	-	-	-	-	
B	**43**	2.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**44**	7.500	DIRETTO	-	-	9,00	U -B	-	-	-	-	-	
B	**45**	5.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**46**	3.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**47**	2.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**48**	4.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**49**	3.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-	
B	**50**	4.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - S	-	-	-	-	-	

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
B	**51**	8.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**52**	6.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**53**	2.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**54**	1.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**55**	3.850	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**56**	17.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**57**	6.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**58**	8.000	DIRETTO	-	-	9,00	U -B	-	-	-	-	-
B	**59**	6.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
B	**60**	4.050	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**61**	4.300	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**62**	5.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**63**	4.400	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**64**	4.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	A
B	**65**	3.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
B	**70**	6.190	DIRETTO	-	1.200	9,00-	U – B – S	-	-	-	-	**2**
B	**71**	3.050	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**72**	1.536	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**73**	1.016	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**74**	1.360	DIRETTO	-	-	9,00	L	-	-	-	-	-
B	**75**	1.072	DIRETTO		-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**76**	4.517	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**77**	10.455	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**78**	1.880	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**79**	2.821	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**80**	4.375	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**81**	5.729	DIRETTO	-	-	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
B	**82**	425	DIRETTO	-	-	9,00	-	-	-	-	-	-
B	**83**	285	DIRETTO	-	-	9,00	-	-	-	-	-	-

2 – SI CONFERMA LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI DI TIPO "B" DEL P. DI L. "FILZI"

A - Immobile di cui al foglio 18, mapp. 1232 identificato come "opera incongrua" che genera credito edilizio da rinaturalizzazione "01/CER" (vedasi RECRED)

REPERTORIO NORMATIVO-ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc.	ml		%		mq	mq	
C1	**29**	4.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**30**	2.500	DIRETTO	-	1.200	9,00	U – B - L	-	-			**1**
C1	**31**	12.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-			-
C1	**32**	19.900	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-			-
C1	**33**	11.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**34**	5.200	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-			-
C1	**35a** **35b**	19.800	DIRETTO	- -	1.600 -	9,00 9,00	U – B U – B	- -	- -			- -
C1	**36a** **36b** **36c**	22.500	DIRETTO	- - -	3.600 - -	9,00 9,00 9,00	U – B – L U – B – L U – B - L	- - -	- - -			- - -
C1	**37**	4.050	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-			-
C1	**38**	7.500	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-			-
C1	**39a** **39b**	7.650	DIRETTO	-	800 + Lotto tipo "D" (a seguito controdeduzione a osservazione n. 13 var. 7 PI.I.) + 500 m^3 (a seguito controdeduzione a osservazione n. 14 var. 9 PI.I.)	9,00	U – B	-	-			
C1	**40**	2.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**41**	6.980	DIRETTO	-	2.768	9,00	U – B - L	-	-			**1**
C1	**42**	6.100	DIRETTO	-	1.000	9,00	U – B - L	-	-			-
C1	**43**	8.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-			-
C1	**44**	3.350	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-			**-**
C1	**45**	1.900	DIRETTO	-	-	9,00	L -S	-	-			-
C1	**46**	1.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**47**	5.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**48**	4.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-			-
C1	**49**	18.000	DIRETTO	-	-	9,00	U - B - L	-	-	200	100	-

-1 – SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO DEI LOTTI LIBERI INEDIFICATI DI TIPO “B” DEI P. DI L. PREVIGENTI

REPERTORIO NORMATIVO-ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc.	ml		%		mq	mq.	
C1	**50**	1.400	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**51**	3.500	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**52**	2.350	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
C1	**53**	6.300	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
C1	**54**	2.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**55**	3.900	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**56**	7.350	DIRETTO U.M.I.	-	3.200	9,00	U - B	-	-	-	-	**4**
C1	**57**	20.500	DIRETTO	-	2.400	9,00	U - B	-	-	-	200	**5**
C1	**58**	14.375	DIRETTO	-	1.500	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**59**	3.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**60**	6.800	DIRETTO	-	1.600	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**61**	9.250	DIRETTO	-	2.000	9,00	U - B	-	-	-	-	**1 2**
C1	**62**	10.250	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**63**	9.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**64**	1.050	DIRETTO	-	-	9,00	U – B - L	-	-	-	-	-
C1	**65**	2.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**66**	10.900	DIRETTO	-	1.600	9,00	U - B	-	-	-	-	**3**
C1	**67a 67b**	650	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**68**	3.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**69**	8.800	DIRETTO	-	500	9,00	U – B	-	-	-	-	-

1- L'INTERVENTO EDILIZIO É SUBORDINATO ALLA CESSIONE DELL'AREE DESTINATE A VIABILITÀ ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI U.M.I.

2- MODIFICA URBANISTICA DA AREA A VERDE ATREZZATO A PARCO GIOCO E PER LO SPORT CON PERCORSO CICLOPEDONALE A Z.T.O. C1/61, LA CUI CONFERM È SUBORDINAT ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 59 DELLE N.T.O., PRIMA DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N° 3 AL P.I.

3- MODIFICA URBANISTICA DA AREA A VERDE ATREZZATO A PARCO GIOCO E PER LO SPORT A Z.T.O. C1/66, LA CUI CONFERMA È SUBORDINATA ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 59 DELLE N.T.O., PRIMA DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N° 3 AL P.I.

4- L'INTERVENTO DOVRÀ ASSICURARE ALL'INTERNO DELL'U.M.I. GLI STANDARD PRIMARI A PARCHEGGIO DI 5 MQ./AB.

5- OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI UN'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 200 O IN ALTERNATIVA LA SUA MONETIZZAZIONE PREVIO PUBBLICO-PRIVATO

REPERTORIO NORMATIVO-ART.64													
ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**				
ZONA OMOGENE		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq.	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml	EDILIZIA	%	INTERVENTO	mq	mq	
C1	**70**	7.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**71**	6.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**72**	1.800	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**73**	2.200	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**74**	5.000	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**75**	2.350	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**76**	11.700	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**77**	850	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**78**	2.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**79**	5.400	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**80**	5.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**81**	7.100	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**82**	7.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**83**	5.600	DIRETTO	-	800	9,00	U-B	-	-	-	-	-
C1	**84**	4.500	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	-
C1	**85**	28.200	DIRETTO	-	3.200	9,00	U - B	-	-	-	-	**2**
C1	**85bis**	500	DIRETTO	1,00	500	7,50	U-B-S-L					**2/24**
C1	**86**	7.800	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**87**	8.400	DIRETTO	-	1.600 (n. 2 lotti 800 m^3/cad)	9,00	U - B	-	-	-	-	-
C1	**87bis**	1.200	DIRETTO	-	400	6,00	U – B - S					**1**
C1	**88**	22.300	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	**3**

1 – SI CONSENTE IL SOLO AMPLIAMENTO IN ADERENZA O IN SOPRAELEVAZIONE, PARI A MC.400

2- L'INTERVENTO EDILIZIO É SUBORDINATO ALLA CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A STRADA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI U.M.I.

3 – POSSIBILITA' DI EDIFICARE NEL LOTTO N. 2 UNITA' STACCATE DI MASSIMO 400 MC CIASCUNA

2/24 – Non sono ammessi piani interrati (altezza massima da svilupparsi in n. 2 piani fuori terra)

REPERTORIO NORMATIVO -ART. 64													
ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**				
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml	EDILIZIA	%	INTERVENTO	mq	mq	
C1	**90**	6.240	DIRETTO	-	-	9,00	U -B –S-L	-	-	-	-	
C1	**91**	8.550	DIRETTO	-	-	9,00	U –B –S -L	-	-	-	-	
C1	**92a**	20.260	PUA VIGENTE		-	**9,00**	**U-B-S-L**					**1**
C1	**92b 92c**		DIRETTO.	-		**9,00**	**U-B-S-L**	-	-	-	-	
C1	**93**	700	DIRETTO	-	1.000	9,00	U – B – S -L	-	-	-	-	**4/24**
C1	**94**	1.150	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**95**	6.900	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	
C1	**96**	4.900	DIRETTO	-	800	9,00	U - B	-	-	-	-	
C1	**97**	1.700	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**98**	15.000	DIRETTO	-	-	9,00	U - B	-	-	-	-	
C1	**99**	13.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**100**	17.100	DIRETTO	-	3.200	9,00	U - B	-	-	-	-	**5 3/24**
C1	**101**	2.380	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	100	-
C1	**102**	3.000	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	**3**
C1	**106**	3.970	DIRETTO U.M.I.		3.200	9,00	U-B-S					**4**

1 – SI CONFERMANO LE PREVISIONI DEL P.E.E.P.

3 – L'INTERVENTO EDILIZIO È SUBORDINATO ALLA CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A STRADA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI U.M.I.

4 – L'INTERVENTO DOVRÀ ASSICURARE ALL'INTERNO DELL'U.M.I. GLI STANDARD PRIMARI A PARCHEGGIO NON INFERIORI A 5 MQ./AB.
L'ORGANIZZAZIONE URBANISTICA È DA RITENERSI INDICATIVA CON LA PRESCRIZIONE DI ACCESSO ALL'AREA CHE DOVRÀ AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE DA VIA CADUTI DI NASSIRIA

5 – GLI ACCESSI ALLA NUOVA EDFICAZIONE DOVRANNO AVVENIRE NEL RISPETTO DEL CODICE DELLA STRADA D. LGS. 285/92 E S.M.I.

3/24 – Previsione di n. 2 nuovi lotti di tipo "A" nel terreno identificato catastalmente al foglio 19, mappale n. 709. La previsione del nuovo lotto comporta lo stralcio della tutela di verde privato

4/24 – La volumetria di progetto si intende comprensiva dell'esistente

REPERTORIO NORMATIVO- ART. 64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO** — RIF. TAV. **13.3.3**

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq	INTERVENTO	PROGETTO	mc.	ml	EDILIZIA	%	INTERVENTO	mq	mq	
C1	**118**	16.507	DIRETTO	-	11.683	9,00	U – B – S	-	-	-	-	**1**
C1	**119**		DIRETTO	-			U – B – S	-	-	-	-	**1**
C1	**120**	6.600	DIRETTO	-	-	9,00	U – B – S	-	-	-	-	
C1	**121**		DIRETTO	-	-	9,00	U – B – S	-	-	-	-	
C1	**122**	21.094	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**123**		DIRETTO	-	4.244	9,00	U – B	-	-	-	-	**2**
C1	**124**		DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**125**		DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**126**		DIRETTO	-	614	9,00	L	-	-	-	-	**2**
C1	**127**		DIRETTO	-	582	9,00	U – B	-	-	-	-	**2**
C1	**128**	5.555	DIRETTO	-	1.500	9,00	U – B – S	-	-	-	-	**3**
C1	**129**	13.868	DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-		
C1	**130**		DIRETTO	-	-	9,00	U – B	-	-	-	-	
C1	**131**	360	DIRETTO	-	-	9,00	C – A	-	-	-	-	

1 – SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI INEDIFICATI DI TIPO “B” DEL P. DI L. ILENIA

2 – SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI INEDIFICATI DI TIPO “B” DEL P. DI L. LEVI

3 – SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEI LOTTI LIBERI INEDIFICATI DI TIPO “B” DEL P. DI L. PERTINI

REPERTORIO NORMATIVO -ART.64

ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**			
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq	
C2 PER	**23b**											**10**
C2 Per	**24**	5.387	P. U. A.	1,50	8.080	9,00	U-B-S-L	-	-	-	-	-
C2	**27**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**
C2	**28**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**
C2	**29**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**
C2	**30**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**
C2	**31**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4**
C2	**32**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4**
C2	**40**											**4**
C2	**41**											**4**

4 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N° 4360 DEL 07-12-1999

9 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N° 1700 DEL 30-05-2003

10 - ZONA STRALCIATA CON VARIANTE AL P.I. N° 6

REPERTORIO NORMATIVO-ART.64													
ZONA SIGNIFICATIVA: **MESTRINO**									RIF. TAV. **13.3.3**				
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
TIPO	N°	mq		PROGETTO	mc	ml		%		mq	mq		
C2	**42** **43a** **43b** **43c** **43d**	33.014	(P.d.L. Dente) vigente	-	48.565	9,00	U - B L	-	-		-	1 - 10	
C2	**44**						U - B						
C2	**45**						L						
C2 Per	**46**											12	
C2 Per	**46a**											12	
C2	**57**	4.823	P.d.L. La Meridiana vigente	-	5.200	9,00	C - L	-	-	-	-	10	
C2 Per	**61**	42.830	P.U.A.	0,35	15.000	9,00	U – B –S- L	Commerciale massimo 35%	-	-	-	**3-3A-3B**	
C2 Per	**62**											**12**	
C2 Per	**63**											**12**	
C2 Per	**64**	18.350	P.U.A.	0,70	12.845	7,50	U –B- S -L					**B 16**	
C2 Per	**65**	20.900	P.U.A.	0,70	14.630	7,50	U - B–S -L					**C 16**	
C2 Per	**67**		APP – Accordo Pubblico Privato									**13**	
C2 Per	**68**	2.260	APP – Accordo Pubblico Privato e successivo P.U.A.		500		U – B –S- L					**15**	
C3	**1a**	22.800	DIRETTO			12,50	L - T	-					
C3	**1b**					12,50	L - T						
C3	**1c**				7.770	12,50	L - T		P.p.			**11**	

1 – 20% MINIMO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3 – GLI INTERVENTI EDILIZI SONO SUBORDINATI ALLA CESSIONE AL COMUNE DELL'AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO N. 86/6 DI MQ. 15.000, ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E ALLO SPOSTAMENTO DELLA CABINA ENEL, INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI P.U.A. PREVIO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO CONSEGUENTE ALLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE AL P.I. N° 5

10 – SI CONFERMA QUANTO PREVISTO DAL P. DI L. VIGENTE

11 –SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEL LOTTO LIBERO INEDIFICATO DI TIPO "B" DEL P. DI L. "AQUILEIA"

12 –ZONA STRALCIATA DALLA VARIANTE AL P.I. N° 6

13–SI RINVIA A SPECIFICA SCHEDA NORMA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (Punto di variante n. 6)

14– AREA A VERDE AGRICOLO PERIURBANO

15 – Prescrizioni particolari (vedasi anche elab. "09a – Scheda norma n. 7":
- n.massimo piani fuori terra: 2;
- Volume di progetto: lotto di tipo "D" (500 m^3) con possibilità di accorpare il volume del fabbricato esistente soggetto a demolizione (520 m^3)
- Tipologia edilizia: uni-bi-trifamiliare
- Intervento soggetto a contributo perequativo
- Obbligo di allargamento tratto viabilità esistente "via Alamein"

16- Intervento soggetto a contributo perequativo

3A - AMBITO SOGGETTO AD EDIFICABILITA' – Superficie fondiaria = 27.830 mq (IF= 0,54 mc/mq)

3B: Area fuori ambito di superficie 610 mq quale ambito di scorrimento a ridosso della strada esistente

B - Area fuori ambito di cui al foglio 18, mappali 1533 (parte) e 1536 (parte) di superficie pari a 3.120 mq è destinata alla realizzazione di un percorso ciclo pedonale e alla realizzazione di un ambito per scolo regimazione acque.

C- Area fuori ambito di cui al foglio 18, mappali 1171 (parte), 1172 (parte), 1481 (parte), 1493 (parte), 1496 (parte), 1795 (parte), 1790,1792, 1794, 1796 (parte), 1797 (parte), 1799 (parte), di superficie pari a 3.279 mq è destinata alla realizzazione di un percorso ciclo pedonale e alla realizzazione di un ambito per scolo regimazione acque.

REPERTORIO NORMATIVO- ART.64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA ARLESEGA**							RIF. TAV. **13.3.1**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D2	**1**						1
D2	**2**						1
D3 Per.	**1**						2
D3	**2**	4.200	C	DIRETTO	50%	9,00	-
D4	**1**	1.300	RA	DIRETTO	50%	9,00	-

1 - zona stralciata e riclassificata in Z.T.O. R.R./1
2 - zona stralciata con variante al P.I. n° 6

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA MESTRINO**							RIF. TAV. **13.3.3**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D1	**1**	27.000			60%	10,50	Rif. disciplina urbanistica "Piano Guida" allegato a N.T.O.
D1	**2**	28.450			60%	10,50	Rif. disciplina urbanistica "Piano Guida" allegato a N.T.O.
D1	**3**						**5**
D1	**4**	62.000			60%	10,50	Rif. disciplina urbanistica "Piano Guida" allegato a N.T.O.
D1	**5**						3
D1	**6a-b-c-d-e-f-g-h**	142.265	I – A - C	DIRETTO	60%	10,50	**4**
D1	**6i**	4.825	I-A-C-	DIRETTO	20	10,50	
D1	**7**	5.000	I - A - C	DIRETTO	60%	10,50	
D1	**8**	8.700	I - A - C	DIRETTO	60%	10,50	
D1	**9**	-	-	-	-	-	**1**
D1	**10**	-	-	-	-	-	**2**
D1	**11**	-	-	-	-	-	**2**
D1	**12**						**3**

1 - ZONA STRALCIATA - DELIBERA G.R.V. N° 4360 DEL 07-12-1999

2 - SI RIMANDA AL REPERTORIO NORMATIVO DELLA ZONA MESTRINO – AREA EX GAMBAZZI

3 – ZONA MODIFICATA DALLA VARIANTE N° 2 AL P.I. IN Z.T.O. D7/1 – D7/2

4 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DAL P DI L. PARCO ARTIGIANALE
5 – ZONA STRALCIATA CON VARIANTE AL P.I. N° 6

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA MESTRINO**							RIF. TAV. **13.3.3**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq.			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D 2	**3**	7.800	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**4 a - b - c - d**	59.300	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	4 - 7
D 2	**4**						Rif. disciplina urbanistica "Piano Guida" allegato a N.T.O.
D 2	**5**	70.500	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**6**	22.500	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**7**	7.800	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	1 - 2
D 2	**8**	11.000	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**9**	20.200	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**10 a - b - c**	53.500	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	4
D 2	**11**	3.780	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	4
D 2	**12**	26.000	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**13a**	45.230	A - C	DIRETTO	60 %	9,00	-
D 2	**13b**	11.075	C	P.U.A. VIG.	60 %	9,00	5
D 2	**13c**	7.598	A - C	P.U.A. VIG.	60 %	9,00	6

1 - GLI INTERVENTI EDILIZI SONO SUBORDINATI ALLA CESSIONE E ALLA REALIZZAZIONE DELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO, PARI A MQ. 2.650, COMPRENSIVA DI MARCIAPIEDI, PASSI CARRAI ED EVENTUALE SEDE STRADALE, INDIVIDUATA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI U.M.I.

2 - E' FATTO OBBLIGO DI ALBERARE I PARCHEGGI LUNGO LA STRADA CON ALMENO UN ALBERO (DI DIAMETRO 20 CM) OGNI 10 METRI.

4 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DAI P. DI L. VILLAGGIO DEL SOLE E P. DI L. BAPI

5 – G.S.V. – PARCO COMMERCIALE ESISTENTE

6 – G.S.V. – PARCO COMMERCIALE SUBORDINATO ALLA PRESENTAZIONE DI UN P.U.A. PEREQUATO

7 – Z.T.O. "D2/4d trasformata in Z.T.O. "D3/5" (variante n. 7 al P.I. – Punto di variante n. 11)

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA MESTRINO**							RIF. TAV. **13.3.3**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D3	**1**						Rif. disciplina urbanistica "Piano Guida" allegato a N.T.O.
D 3	**3**	11.000	C	P. U. A. VIGENTE	50%	9,00	-
D 3	**4**	11.200	C	DIRETTO	50%	9,00	-
D 3	**5**	6.700	C-R	DIRETTO	50%	9,00	7

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA MESTRINO-Area ex Gambazzi**							RIF. TAV. **13.3.3**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE FONDIARI	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D1	**10**	4.500	I-A-C	P. U. A. VIGENTE	60%	10,50	1-2
D1	**11 a-b**	10.500	I-A-C	P. U. A. VIGENTE	60%	10,50	2-4
D2	**3bis**	4.500	A-C	P. U. A. VIGENTE .	50%	9,00	3-5
D4	**1**	14.000	RA	P. U. A. VIGENTE	20%	10,50	3-6

1 – LA SUPERFICIE FONDIARIA INSERITA ESCLUDE LE AREE DI PERTINENZA DEI DUE EDIFICI ESISTENTI

2 – OBBLIGO DI SUA UNITARIO DELLE ZONE D1/10 E D1/11; SUP. TERR. TOT. MQ. 27.800; CESSIONE E REALIZZAZIONE A TITOLO NON ONEROSO DELLE AREE STANDARDS PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 85/4 (MQ 5.700) CON PARCHEGGI ALBERATI (MQ. 2.780)

3 - OBBLIGO DI SUA UNITARIO DELLE ZONE D2/3 BIS, D4/1; CESSIONE E REALIZZAZIONE A TITOLO NON ONEROSO DELLE AREE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 85/1 (MQ. 28.000) E 85/2 (MQ. 38.000) E DELL'AREA A PARCHEGGIO (MQ 3.700 MINIMO) / PRESCRIZIONI PARTICOLARI: IL SUA DOVRÀ PREVEDERE PER L'AREA VERDE UN PROGETTO UNITARIO CON LE SEGUENTI CARATTERISTICHE MINIME: MANTENIMENTO DEL PERCORSO VIARIO NON ASFALTATO DI ACCESSO ALLA CASA RURALE STORICA N.35, AREA BOSCATA PARI ALMENO AL 20% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

4 – NON È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELLA PARTE A NORD DEL RIO LA STORTA (DEL. G.R. 1700 DEL 30/05/2003)

5 - STANDARD PRIMARIO A VERDE MQ. 540 DA AGGREGARE ALL'AREA VERDE 85/1

6 – VOLUME MASSIMO EDIFICABILE MC. 18.000; AREA PER PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO PARI A 0,8 MQ/MQ DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

REPERTORIO NORMATIVO - ART. 64							
ZONA SIGNIFICATIVA: **ZONA MESTRINO**							RIF. TAV. **13.3.3**
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA	NOTE
TIPO	N°	mq			% SUP. FONDIARIA	MASSIMA	
D5	**1**	26.713	C-D-RA	S. U. A.	30%	10,50	**1 - 2 - 3 - 4**
D6	**1**	19.800		DIRETTO			**5**
D7	**1**	31.000	I-A-C-D-	DIRETTO	60%	10,50	
D7	**2**	26.000	I-A-C-D	P.U.A.	60%	10,50	Obbligo di realizzazione della una rotatoria e della viabilità al fine di garantire accesso all'area e aumento delle condizioni di sicurezza.

1 - SUPERFICIE COPERTA COMPRENSIVA DELL'ESISTENTE

2 -PER GLI EDIFICI TUTELATI CON GRADO DI INTERVENTO (COMPLESSO EX VILLA GAMBAZZI E PER LA FORNACE LIMITATAMENTE AL FORNO ED ALLA CIMINIERA) VALGONO ESCLUSIVAMENTE LE SEGUENTI DESTINAZIONI: CULTURALI, RICETTIVE, SOCIALI, AMMINISTRATIVE COMPATIBILI CON LA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI DEI BENI

3 - DOVRÀ ESSERE PROPOSTA UNA SUPERFICIE A PARCHEGGIO NON INFERIORE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

4 - I FABBRICATI INSISTENTI SUL MAPPALE N° 14 ESTENDONO UN VINCOLO DI RISPETTO DI 25 ML. DAL PERIMETRO ESTERNO DEGLI STESSI

5- L'ATTUAZIONE DELLA ZONA E' SUBORDINATA ALLA CESSIONE DI UNA SUP. FONDIARIA DI MQ. 1000 E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A MAGAZZINO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLA SUP. DI MQ. 350 (ALTEZZA ML. 6,50)

5 – VARIANTE AL P.I. N° 1 ADOTTATA CON DEL. C.C. N° 21 DEL 26/07/2012 E APPROVATA CON DEL. C.C. N° 34 DEL 30/10/2012