

Elaborato

13

Norme tecniche operative

(Comparativa)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

SINDACO

avv. Filippo Giacinti

**ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**

arch. Valentina Luise

**RESPONSABILE
SETTORE
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

urb. Filippo Tombolato

PROGETTISTA

amarantostudio
urb. Antonio Visentin

MRNT
amarantostudio

L'impianto generale delle presenti Norme Tecniche Operative è quello della Variante n. 6 al P.I., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18 luglio 2017.

Le presenti norme tecniche operative sono state adeguate:

- alla Variante n. 7 al P.I.;
- alla Variante n. 8 al P.I.;
- alla Variante n. 9 al P.I.;
- alla Variante n. 11 al P.I.;
- alla Variante n. 12 al P.I.;
- alla Variante n. 13 al P.I.;
- alla Variante n. 14/1 al P.I.;
- alla Variante n. 14/2 A al P.I.;
- alla Variante n. 16 al P.I.;
- alla Variante n. 17 al P.I.;
- alla Variante n. 18 al P.I.;
- alla Variante n. 22 al P.I.;
- alla Variante n. 23 al P.I.;
- alla Variante n. 24 al P.I.;
- alla Variante n. 25 al P.I..

Le presenti norme sono modificate ed integrate secondo la seguente grafia:

TXT – nuova proposta

~~TXT~~ – straleio



INDICE

TITOLO PRIMO	9
DISPOSIZIONI GENERALI	9
Articolo 1 – Riferimento alla legislazione vigente	9
Articolo 2 – Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità	9
Articolo 3 – Elaborati del P.I.	10
TITOLO SECONDO	14
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA’ DI CONTROLLO	14
Articolo 4 – Distanze	14
4.1 Distanza minima dalle strade	14
4.2 Distanza minima dai confini di proprietà	14
4.3 Distanza minima tra fabbricati	14
4.3a Distanza minima tra corpi di fabbrica	15
4.4 Distanza minima dai confini di zona	15
4.5 Distacchi e distanze particolari	15
Articolo 5 – Destinazioni d’uso	15
Articolo 5 bis – Interventi edilizi	17
5 bis.1 Tipologia degli interventi edilizi	17
5 bis.2 Manutenzione ordinaria	17
5 bis.3 Manutenzione ordinaria degli edifici situati in zona omogenea “A”	17
5 bis.4 Manutenzione straordinaria	17
5 bis.5 Restauro e risanamento conservativo	18
5 bis.6 Ristrutturazione edilizia	18
5 bis.7 Ristrutturazione edilizia con ampliamento	19
5 bis.8 Ristrutturazione urbanistica	19
5 bis.9 Demolizione	20
5 bis.10 Nuova costruzione	20
5 bis.11 Infrastrutture per impianti radio elettrici	20
5 bis.12 Cambio di destinazione d’uso	21
Articolo 5 ter – Definizioni degli interventi edilizi	21
5 ter.1 Tutti gli interventi	21
5 ter.2 Interventi su edifici di interesse storico – architettonico – ambientale	21
5 ter.2.a Interventi di manutenzione ordinaria MO	21
5 ter.2.b Interventi di manutenzione straordinaria MS	22
5 ter.2.c Restauro e risanamento conservativo RS	22
5 ter.2.d Ristrutturazione edilizia RTE	25
5 ter.3 Disposizioni specifiche	26
TITOLO TERZO	28
AMBITI E LIMITI TERRITORIALI	28
Articolo 6 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	28
Articolo 7 – Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - Obbligo	28



Articolo 7 bis – Studio viabilistico e impatto sul traffico	31
Articolo 8 – Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - vigenti	31
Articolo 8 bis – Intervento diretto convenzionato perequato	31
Articolo 9 – Unità minime di intervento (U.M.I.)	32
Articolo 10 – Comparto urbanistico	32
Articolo 10 bis – Parco Commerciale	32
Articolo 10 ter – Ambito per laminazione idraulica	32
TITOLO QUARTO	33
SISTEMA DELLA RESIDENZA	33
Articolo 11 – Classificazione delle zone residenziali	33
Articolo 12 – Destinazioni d’uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali	33
Articolo 13 – Z.T.O. “A” – Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2)	34
13.1 Generalità	34
13.2 Z.T.O. A1 – Centri storici	34
13.3 Z.T.O. A2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici	34
13.4 Categorie di intervento	34
13.5 Destinazioni d’uso	34
13.6 Modi di intervento	35
13.7 Parametri edificatori	35
13.8 Interventi edilizi nei centri storici di Lion e Carpanedo	35
13.9 Edifici dei centri storici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 5	36
13.10 Zona A2 - Ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale esterni al centro storico	37
13.11 Edifici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 5, contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale	37
13.12 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni	38
Articolo 14 – Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate	38
14.1 Destinazioni d’uso	38
14.2 Modi di intervento	38
14.3 Parametri edificatori	39
Articolo 15 – Z.T.O. “C1” – Aree residenziali urbane di completamento	40
15.1 Destinazioni d’uso	40
15.2 Modi di intervento	40
15.3 Parametri edificatori	41
Articolo 16 – Z.T.O. “C1.1” - Nuclei residenziali in ambito agricolo	42
16.1 Destinazioni d’uso	42
16.2 Modi di intervento	43
16.3 Parametri edificatori	43
Articolo 17 – Z.T.O. “C2A” – Aree residenziali di espansione convenzionate	45
Articolo 18 – Z.T.O. “C2B” - Nuovi insediamenti residenziali	45
18.1 Destinazioni d’uso	45
18.2 Modi di intervento	45



18.3 Parametri edificatori	46
Articolo 18 bis – Z.T.O. “C2 PER” - Aree residenziali di trasformabilità perequata	46
18bis.1 Destinazioni d’uso	46
18bis.2 Modi di intervento	46
18bis.3 Parametri edificatori	47
Articolo 19 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	48
19.1 Gradi di intervento	48
19.2 Definizione degli interventi ammessi negli edifici secondo il grado di intervento	48
19.3 Definizioni	49
Articolo 19 bis – Riutilizzo temporaneo del patrimonio immobiliare esistente	50
19 bis.1 Obiettivi	50
19 bis.2 Edifici interessati	50
19 bis.3 Modalità di intervento	50
19 bis.4 Tipologia degli interventi ammessi	51
19 bis.5	51
19 bis.6	51
TITOLO QUINTO	52
SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE	52
Articolo 20 – Sistema produttivo commerciale	52
Articolo 21 – Z.T.O. “D1” produttiva-commerciale di completamento	52
21.1 Destinazioni d’uso	52
21.2 Modi di intervento	53
21.3 Parametri edificatori	53
Articolo 22 – Z.T.O. “D1” speciale	54
22.1 Destinazioni d’uso	54
22.2 Parametri edificatori	54
Articolo 23 – Z.T.O. “D2” commerciale-direzionale	54
23.1 Destinazioni d’uso	54
23.2 Modi di intervento	55
23.3 Parametri edificatori	55
Articolo 25 – Z.T.O. “D3” produttive-commerciali di espansione	56
Articolo 26 – Z.T.O. “D4” mista artigianale-commerciale di completamento	56
26.1 Destinazioni d’uso	56
26.2 Modi di intervento	56
26.3 Parametri edificatori	56
Articolo 27 – Z.T.O. “D5” stazioni di rifornimento e servizio	57
27.1 Destinazioni d’uso	57
27.2 Modi di intervento	58
27.3 Parametri edificatori	58
Articolo 28 – Z.T.O. “D6” turistico-ricettiva	58
28.1 Destinazioni d’uso	58
28.2 Modi di intervento	58
28.3 Parametri edificatori	58
Articolo 29 – Z.T.O. “D7” agroindustriale	59
29.1 Destinazioni d’uso	59



29.2 Modi di intervento	59
29.3 Parametri edificatori	59
Articolo 30 – Z.T.O. “D8” per servizi alle imprese	60
30.1 Destinazioni d’uso	60
30.2 Modi di intervento	60
30.3 Parametri edificatori	60
Articolo 31 – Z.T.O. “D9” zona di ristrutturazione residenziale – commerciale – direzionale – artigianale di servizio	61
31.1 Destinazioni d’uso	61
31.2 Modi di intervento	61
31.3 Parametri edificatori	61
Articolo 32 – Z.T.O. “D10” zona di ristrutturazione commerciale-direzionale-artigianale	63
32.1 Destinazioni d’uso	63
32.2 Modi di intervento	63
32.3 Parametri edificatori	63
Articolo 32 bis – Z.T.O. “D11” ambiti di riqualificazione e riconversione	64
32bis.1 Parametri edificatori	64
Articolo 33 – Attività produttive-commerciali in zona impropria	65
33.1 Attività produttive-commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente	65
33.2 Attività produttive-commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di variante n° 6 e 14/1 al P.I.	65
33.3 Attività produttive-commerciali da confermare	66
33.4 Attività esistenti da bloccare o da trasferire	66
33.5 Tutela dell’ambiente	66
33.6 Norme particolari	66
Articolo 34 – Sportello unico attività produttive	67
TITOLO SESTO	69
SISTEMA RURALE	69
Articolo 35 – Z.T.O. “E” - Zone agricole	69
35.1 Norme per gli interventi edilizi nelle zone agricole	69
35.2 Nuova edificazione	70
35.3 Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola	71
35.4 Vincoli	71
35.5 Caratteri degli interventi	72
35.6 Parametri edificatori	73
35.7 Sottozona agricola	75
35.8 Sottozona agricola di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola	75
35.9 Sottozona agricola di tutela urbana	76
TITOLO SETTIMO	77
SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD	77
Articolo 36 – Zone “F” destinate ad uso pubblico e di interesse generale	77
36.1 Generalità	77
36.2 F1 - Aree per l’istruzione	78
36.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	79



36.4 F2 speciale (n° 26)	80
36.5 F3 - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	80
36.6 F4 - Aree per parcheggi	81
36.7 F5 – Riserva naturale “ex Polveriera”	81
36.8 F6 - Parco per impianti sportivi ed attrezzature di interesse generale	82
36.9 Modi di intervento	83
TITOLO OTTAVO	84
AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI	84
Articolo 37 – Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)	84
37.1 Servizi cimiteriali	84
37.2 Fasce di rispetto cimiteriale	84
Articolo 38 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	84
38.1 Criteri per l’installazione di eventuali nuovi impianti	84
Articolo 39 – Elettrodotti – Centrale Enel - fasce di rispetto	85
Articolo 39 bis – Depuratore e fascia di rispetto	85
Articolo 40 – Gasdotto - fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)	86
Articolo 41 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	86
Articolo 42 – Sottoservizi	86
TITOLO NONO	87
SISTEMA DELLA MOBILITA’ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	87
Articolo 43 – Viabilità e relative fasce di rispetto (D.M. n° 1404/1968 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992 e s.m.i.)	87
Articolo 44 – Percorsi ciclo-pedonali	88
Articolo 45 – Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti	88
TITOLO DECIMO	90
SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO	90
Articolo 46 – Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori	90
46.1 Aree idonee	90
46.2 Aree idonee a condizione – sottoclassi di “compatibilità geologica”	90
46.2.1 Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)	90
46.2.2 Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)	90
46.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassa permeabilità in aree depresse e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)	91
46.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)	91
46.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti	91
46.3 Aree non idonee	91
46.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva	91
Articolo 47 – Misure di salvaguardia idraulica	91
Articolo 47 bis – Mitigazioni per interventi diretti	95
Articolo 48 – Mitigazioni idrauliche	96



Articolo 48 bis – Mitigazioni idrauliche in ottemperanza al Piano di gestione del rischio alluvioni.	98
Articolo 49 – Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico	98
49.1 Servitù idraulica	98
Articolo 50 – Vincoli geologici	99
50.1 Vincolo sismico	99
Articolo 51 – Vincoli idrogeologici derivanti dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P.G.R.A.	100
Articolo 52 – Beni paesaggistici tutelati per legge	100
52.1 Aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n° 42/2004 art. 136) - Parco Villa Salom	100
52.2 Corsi d’acqua (D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, primo comma, lettera c)	100
Articolo 53 – Elementi di valore monumentale-testimoniale e Ville Venete	101
53.1 Vincolo monumentale – beni culturali (D. Lgs. n° 42/2004 artt. 10 e 12)	101
53.2 Immobili di valore testimoniale e Ville Venete	102
Articolo 54 – Ambiti ed elementi di tutela	102
54.1 Centri Storici	102
54.2 Contesti Figurativi	102
54.3 Aree a verde privato	103
54.4 Land markers: parchi-giardini storici	103
54.5 Varchi Urbani – connessioni preferenziali	104
Articolo 55 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	104
TITOLO UNDICESIMO	105
PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	105
Articolo 56 – Perequazione urbanistica	105
56.1 Definizione	105
56.2 Fini della perequazione	105
56.3 Criteri e modalità di applicazione	106
Articolo 57 – Credito edilizio e registro	106
57.1 Definizione	106
57.2 Criteri e modalità di applicazione	106
57.3 Attuazione	107
57.4 Istituzione del registro dei crediti edilizi	107
57.5 Cessione dei crediti edilizi	108
57.6 Utilizzo dei crediti edilizi	108
57.7 Procedura per il rilascio del titolo abilitativo con utilizzo dei crediti edilizi – estinzione del credito	108
57.8 Prescrizione	109
57.9 Incidenza sul dimensionamento	109
Articolo 58 – Compensazione urbanistica	109
58.1 Definizione	109
58.2 Criteri e modalità di applicazione	109
Articolo 59 – Accordi tra soggetti pubblici e privati	109
59.1 Definizione	109
59.2 Criteri e procedure di applicazione	110



TITOLO DODICESIMO	111
MONITORAGGIO	111
Articolo 60 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	111
60.1 – Monitoraggio del Piano Operativo	113
60.2 – Registro del consumo di suolo	117
60.3 – Sostenibilità ambientale e resilienza urbana	117
60.4 – Tutela dell’ambiente e del verde	118
TITOLO TREDICESIMO	119
DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	119
Articolo 61 – Permesso di costruire in deroga al P.R.C.	119
Articolo 62 – Disposizioni transitorie	119
Articolo 63 – Entrata in vigore della variante al P.I.	119
Articolo 64 – Applicazioni e direttive	120
Articolo 65 – Repertorio normativo	120
65.1 Tipologie edilizie indicative per le zone soggette a P.U.A.	120
Allegato “A”: elenco essenze arboree autoctone consigliate	182



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

Adeguate ai contenuti delle

VARIANTI n. 7-8-9-11-12-13-14/1-14/2 A-16-17-18-22-25

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Riferimento alla legislazione vigente

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/2004, in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) della CO.ME.PA., approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 50 del 22 febbraio 2012, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 4 del 16 gennaio 2015 e Piano degli Interventi (P.I.).

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

Le seguenti norme sostituiscono le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Articolo 2 – Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

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.

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.



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.

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. 11/2004 e s.m.i.. 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:

Elaborati Grafici di Progetto

Elab. 01 - tav. 1 - Foglio 01 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Ovest	sc. 1: 5.000
Elab. 02 - tav. 1 - Foglio 02 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Est	sc. 1: 5.000
Elab. 03 - tav. 2 - Foglio 01 - Zona Significativa S. Agostino	sc. 1: 2.000
Elab. 04 - tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Mandriola - Ferri	sc. 1: 2.000
Elab. 05 - tav. 2 - Foglio 03 - Zona Significativa produttiva nord	sc. 1: 2.000
Elab. 06 - tav. 2 - Foglio 04 - Zona Significativa produttiva sud	sc. 1: 2.000
Elab. 07 - tav. 2 - Foglio 05 - Zona Significativa S. Tommaso – S. Lorenzo	sc. 1: 2.000
Elab. 08 - tav. 2 - Foglio 06 - Zona Significativa Roncon	sc. 1: 2.000
Elab. 09 - tav. 2 - Foglio 07 - Zona Significativa Carpanedo	sc. 1: 2.000
Elab. 10 - tav. 2 - Foglio 08 - Zona Significativa Lion	sc. 1: 2.000
Elab. 11 - tav. 2 - Foglio 09 - Zona Significativa S. Giacomo	sc. 1: 2.000

Relazione – Norme – Prontuario – Registro

Elab. 12a – Relazione tecnica illustrativa variante 1	
Elab. 12b – Relazione Programmatica variante 2	
Elab. 12c – Relazione Programmatica variante 3	
Elab. 12d – Relazione Programmatica variante 4	
Elab. 12e – Relazione tecnica illustrativa variante 5	
Elab. 12f – Relazione Programmatica variante 6	
Elab. 12g – Relazione variante 7	
Elab. 12h – Relazione Programmatica variante 8	
Elab. 12i – Relazione tecnica variante 9	
Elab. 12l – Relazione tecnica illustrativa variante 10	
Elab. 12m – Relazione illustrativa variante 11	
Elab. 12n – Relazione illustrativa variante 12	
Elab. 12o – Relazione tecnica variante 13	
Elab. 12p – Relazione Programmatica variante 14/1 – 14/2 A con Allegato Studio del Traffico	
Elab. 12q – Relazione Programmatica variante 15	
Elab. 12r – Relazione tecnica di accompagnamento variante 16	
Elab. 12s – Relazione programmatica variante 17	
Elab. 13 – Norme Tecniche Operative	
Elab. 13bis – Elaborato per la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana	



Elab. 14 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Elab. 15 – Regolamento per la gestione dei crediti edilizi e Registro Crediti Edilizi

Schedature

Elab. 16 – Schede progettuali attività produttive-commerciali in zona impropria allegate al previgente P.R.G. e confermate dal P.I., n.ri: 6i-9b-34b-56i-60i-62i-63i

Elab. 16bis – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante n° 6 al P.I. (L. R. 11/2004)

Elab. 16ter – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante n°14/1 al P.I. (L. R. 11/2004)

Elab. 17 – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo

Elab. 17bis – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo (6-7-8-9)

Elab. 18 – Allegato H previgente P.R.G. (3A, 3B, 3C)

[Elab. 18bis – Schede urbanistiche \(Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi\)](#)

Quadro Conoscitivo

Elab. 19 – Banca dati alfanumerica - quadro conoscitivo (DVD)

Elab. 20.1 – Carta verifica aree a standard Ovest sc. 1: 5.000

Elab. 20.2 – Carta verifica aree a standard Est sc. 1: 5.000

Elab. 21.1 – Carta di verifica del consumo di suolo Ovest sc. 1: 5.000

Elab. 21.2 – Carta di verifica del consumo di suolo Est sc. 1: 5.000

Elab. 21bis – Registro del consumo di suolo

Elab. 22 – Carta verifica nuclei residenziali in ambiti di edificazione diffusa sc. 1:10.000

Elab. 23.1 ovest – Carta delle aziende agricole / allevamenti sc. 1: 5.000

Elab. 23.2 est – Carta delle aziende agricole / allevamenti sc. 1: 5.000

Elab. 0.1.1 – Ricognizione vincoli monumentali – Intero territorio comunale zona ovest sc. 1: 5.000

Elab. 0.1.2 – Ricognizione vincoli monumentali – Intero territorio comunale zona est sc. 1: 5.000

Valutazione Compatibilità idraulica var. 2

Elab. D – Relazione V.C.I.

Valutazione Compatibilità idraulica var. 3

Elab. D – Relazione V.C.I.

Valutazione Compatibilità idraulica var. 6

Elab. 24 – tav. 1 - Foglio 01 – Carta della rete idrografica e dei manufatti idraulici (ovest) sc. 1: 5.000

Elab. 25 – tav. 1 - Foglio 02 – Carta della rete idrografica e dei manufatti idraulici (est) sc. 1: 5.000

Elab. 26 – tav. 2 - Foglio 01 – Carta del rischio idraulico e degli interventi urbanistici (ovest) sc. 1: 5.000

Elab. 27 – tav. 2 - Foglio 02 – Carta del rischio idraulico e degli interventi urbanistici (est) sc. 1: 5.000

Elab. 28 – Relazione V.C.I.

Valutazione Compatibilità idraulica var. 9

Elab. 29 – Relazione V.C.I.

Valutazione Compatibilità idraulica var.14/1 e 14/2

Elab. 30 – VCI, Valutazione compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009

[Elab. 30.2 – VCI, Valutazione compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 \(VAR 14/2 A\)](#)

Valutazione di sostenibilità var.14/1 e 14/2



- Elab. 31 – VAS, Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e smi
[Elab. 31.2 – VAS, Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e smi \(VAR 14/2 A\)](#)
Elab. 32 – VInCA, Dichiarazione di non necessità di VInCA, ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017
[Elab. 32.2 – VInCA, Dichiarazione di non necessità di VInCA, ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017 \(VAR 14/2 A\)](#)

Tra gli elaborati costitutivi del P.I., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

Elaborati Grafici di Progetto

Elab. 01 - tav. 1 - Foglio 01 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Ovest	sc. 1: 5.000
Elab. 02 - tav. 1 - Foglio 02 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Est	sc. 1: 5.000
Elab. 03 - tav. 2 - Foglio 01 - Zona Significativa S. Agostino	sc. 1: 2.000
Elab. 04 - tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Mandriola - Ferri	sc. 1: 2.000
Elab. 05 - tav. 2 - Foglio 03 - Zona Significativa produttiva nord	sc. 1: 2.000
Elab. 06 - tav. 2 - Foglio 04 - Zona Significativa produttiva sud	sc. 1: 2.000
Elab. 07 - tav. 2 - Foglio 05 - Zona Significativa S. Tommaso – S. Lorenzo	sc. 1: 2.000
Elab. 08 - tav. 2 - Foglio 06 - Zona Significativa Roncon	sc. 1: 2.000
Elab. 09 - tav. 2 - Foglio 07 - Zona Significativa Carpanedo	sc. 1: 2.000
Elab. 10 - tav. 2 - Foglio 08 - Zona Significativa Lion	sc. 1: 2.000
Elab. 11 - tav. 2 - Foglio 09 - Zona Significativa S. Giacomo	sc. 1: 2.000

Relazione-Norme-Prontuario-Registro

- Elab. 13 – Norme Tecniche Operative
Elab. 14 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Elab. 15 – Registro Crediti Edilizi

Schedature

- Elab. 16 – Schede progettuali attività produttive-commerciali in zona impropria allegata al previgente P.R.G. e confermate dal P.I., n.ri: 6i-9b-34b-56i-60i-62i-63i
Elab. 16bis – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante n° 6 al P.I. (L. R. 11/2004)
Elab. 16ter – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante n°14/1 al P.I. (L. R. 11/2004)
Elab. 17 – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo
Elab. 17bis – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo (6-7-8-9)
Elab. 18 – Allegato H previgente P.R.G. (3A, 3B, 3C)
[Elab. 18bis – Schede urbanistiche \(Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi\)](#)

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 invariabili 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 le planimetrie 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, fatti salvi i perimetri delle zone territoriali omogenee o altre indicazioni grafiche di pianificazione.

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

Nel caso di contrasto tra Relazione e N.T.O. prevale il contenuto di queste ultime.

Nel caso di contrasto tra Relazione ed elaborati grafici prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

L'Elaborato "13bis – Allegato Sostenibilità ambientale e resilienza urbana" è un documento, che vista la sua natura sperimentale, è da ritenersi nella sua prima fase di applicazione di carattere volontario al fine di ottemperare ai "Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C." richieste dall'articolo 60 delle presenti norme.



TITOLO SECONDO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

Articolo 4 – Distanze

4.1 Distanza minima dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, in conformità al D. Lgs. n° 285/1992 – D.P.R. n° 495/1992 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), con le seguenti limitazioni:

- nelle Z.T.O. A-B: m 5,00;
- nelle altre Z.T.O. C1-C2-F: D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i., fatte salve maggiori distanze indicate con fasce di rispetto stradale nelle tavole del P.I.;
- nella Z.T.O. D: m 10,00;
- nelle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini, va salvaguardato il rispetto della visibilità nelle intersezioni viarie e ciclabili;
- 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.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- nelle nuove edificazioni e/o sostituzioni edilizie in Z.T.O. C1.1 – nuclei residenziali in ambito agricolo: m 10,00.

4.2 Distanza minima dai confini di proprietà

È 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 distanza fino alla distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, registrato e trascritto;
- quando sul lotto limitrofo esista 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, previo assenso del confinante registrato e trascritto. L'aderenza a eventuali pertinenze non abitabili, a confine, può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

4.3 Distanza minima tra fabbricati

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra pareti finestrate e/o superfici coperte, intendendosi tali anche quando le finestre e/o vedute 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.



Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Sono fatte salve eventuali diverse distanze fissate dalla normativa regionale.

4.3a Distanza minima tra corpi di fabbrica

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

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

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

4.4 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 dei fabbricati;
- 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.

4.5 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.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate, in conformità all'art. 79 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente articolo.

Articolo 5 – Destinazioni d'uso

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

Per quanto attiene agli immobili esistenti la destinazione d'uso legittima in atto è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di modifica.

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

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, R.S.A., ecc.);
- b) turistico-ricettiva: gli edifici, gli impianti e le attrezzature destinate alle attività turistico-ricettive, disciplinate dalla L.R. 32/2002 e s.m.i.;
- c) produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali, della logistica e o locali ove si svolgono attività di gioco ed intrattenimento;
- d) commerciale e direzionale: gli edifici e/o locali ove si svolgono le seguenti attività:
- d1: commerciale:
1. attività disciplinate dalla L.R. 50/2012 e s.m.i.;
 2. somministrazione di alimenti e bevande: attività disciplinata dalla L.R. 29/2007 e s.m.i.;
 3. bancaria: limitatamente agli sportelli bancari;
- d2: direzionale:
1. uffici pubblici e privati, studi professionali, poliambulatori, banche, assicurazioni, ecc.;
 2. attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie);
 3. palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private;
- 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 e di allevamento, così come definite dall'art. 1 del D. Lgs. 18.05.2001 n° 228 e s.m.i.;
- f) di servizio:
1. gli impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
 2. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 4 del D.M. 1444/1968 e s.m.i.;
 3. le opere di urbanizzazione di cui all'art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i. e all'art. 50, comma 1, lett. h), della Legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 e s.m.i., definite con atto di indirizzo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3178 dell'8 ottobre 2004 e s.m.i.;
 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 o produttivo laboratoriale, necessario alla residenza e compatibile con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, palestre, centri estetici, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, garage e autorimesse pubbliche e private a pagamento e artigianato di servizio all'auto), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali (esercitato in locali normalmente utilizzabili per l'uso civile);
- i) artigianato artistico: per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

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.

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.



L'attività di vendita al dettaglio diretta dei prodotti agricoli, nonché il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, esercitati sulle superfici all'aperto e nei locali dell'azienda agricola, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita.

Articolo 5 bis – Interventi edilizi

5 bis.1 Tipologia degli interventi edilizi

- 5 bis.1.1** Gli interventi edilizi, come stabilito dalla legislazione nazionale e regionale, possono consistere nel recupero o nell'adeguamento del patrimonio edilizio esistente o in una nuova costruzione.
- 5 bis 1.2** L'entità degli interventi sul patrimonio esistente, in conformità alle prescrizioni del P.I. o del R.E., può essere limitata e/o circoscritta a precise modalità, in relazione al grado di tutela assegnato ai singoli edifici dallo stesso P.I..
- 5 bis 1.3** Gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico/ambientale e su edifici sottoposti alla tutela di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 sono subordinati, rispettivamente, all'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ed al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza nei casi previsti dalla legge.

5 bis.2 Manutenzione ordinaria

- 5 bis.2.1** Sono definiti di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, 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.
- 5 bis 2.2** Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti ad alcun titolo abilitativo da parte del Comune.
- 5 bis 2.3** Quando si tratti di immobili vincolati è comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute nel D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.

5 bis.3 Manutenzione ordinaria degli edifici situati in zona omogenea "A"

- 5 bis.3.1** Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare all'esterno degli edifici situati in zona omogenea "A" devono essere finalizzati alla conservazione, al mantenimento ed al recupero dei valori storici, architettonici, ambientali e tipologici del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e del tessuto urbano.
- 5 bis.3.2** La prescrizione di cui al comma precedente si attua mediante l'integrale rispetto delle disposizioni dettate dal P.I. per tale zona ed in particolare dall'art. 13 delle N.T.O..

5 bis.4 Manutenzione straordinaria

- 5 bis.4.1** Sono definiti di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel



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

5 bis.4.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

5 bis.4.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

5 bis.5 Restauro e risanamento conservativo

5 bis.5.1 Sono definiti di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, 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 consentono anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

5 bis.5.2 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

5 bis.6 Ristrutturazione edilizia

5 bis.6.1 Sono definiti di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia



gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli previsti dalla L.R. 30 luglio 1996 n° 21.

5 bis.6.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona né possono comportare incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente. Qualora, contestualmente alla ristrutturazione edilizia, siano previsti incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente, l'intervento viene considerato di nuova costruzione ed è disciplinato dal successivo art. 5bis.10.

5 bis.6.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le disposizioni degli artt. 10 e 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, possono essere eseguiti mediante segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire.

5 bis.7 Ristrutturazione edilizia con ampliamento

5 bis.7.1 Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione così come definite dall'articolo precedente, presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, con incremento di volume e conseguente modifica della sagoma dell'edificio.

5 bis.7.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento non sono eseguibili con la modalità della demolizione e ricostruzione e, in quanto considerati alla stregua di interventi di nuova costruzione, sono soggetti a permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni.

5 bis.8 Ristrutturazione urbanistica

5 bis.8.1 Sono definiti di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 lett. f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni, quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5 bis.8.2 Detti interventi devono avvenire secondo il criterio della valorizzazione complessiva degli aspetti storici ed ambientali esistenti e di un corretto inserimento nel tessuto urbano circostante.

5 bis.8.3 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art. 10, comma 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni.



5 bis.9 Demolizione

- 5 bis.9.1** Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere i manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, anche per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico e ambientale.
- 5 bis.9.2** Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.O. del P.I. o di specifica legislazione.
- 5 bis.9.3** Gli interventi di demolizione sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività.

5 bis.10 Nuova costruzione

- 5 bis.10.1** Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3 lett. e) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dai punti 5 bis.2, 5 bis.3, 5 bis.4, 5 bis.5, 5 bis.6, 5 bis.7 delle presenti N.T.O.. 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 al successivo punto 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 dei manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.I., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- 5 bis.10.2** Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni.

5 bis.11 Infrastrutture per impianti radio elettrici

- 5 bis.11.1** Per impianti radioelettrici si intendono le antenne radiotelevisive, le antenne radiobase per telefonia e le relative strutture di sostegno. In particolare, per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (SRB) si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, dagli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento dell'aria.



5 bis.11.2 Qualora tali strutture comportino la realizzazione di pali o tralicci, siano essi costituiti da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici, ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra, sono soggetti ad autorizzazione unica comprensiva del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, nonché dell'autorizzazione all'installazione di cui all'art. 87 del D. Lgs. 1° agosto 2003, n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche".

5 bis.11.3 Al fine di razionalizzare il numero degli impianti necessari allo sviluppo delle reti di telefonia mobile, nonché di garantire le esigenze di una corretta programmazione delle modifiche al territorio, di rispetto delle aree aventi particolari pregi e dei valori ambientali e di tutela dei beni culturali e di salvaguardia e della salute, della sanità e dell'igiene, la realizzazione di nuovi impianti radioelettrici avverrà nei siti individuati sulla base e nel rispetto dei criteri stabiliti dall'apposito Piano di Localizzazione Stazioni Radio Base che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

5 bis.12 Cambio di destinazione d'uso

5 bis.12.1 Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 5 delle presenti N.T.O..

5 bis.12.2 Il mutamento di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione di opere edilizie.

5 bis.12.3 Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato ad idoneo titolo abilitativo, secondo la legislazione statale e regionale.

Articolo 5 ter – Definizioni degli interventi edilizi

Gli interventi sono così definiti:

5 ter.1 Tutti gli interventi

Gli interventi su edifici che non presentano alcuna caratteristica storico - architettonica - ambientale.

Sono ammessi:

gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione parziale o totale, nonché la ricostruzione che 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..

5 ter.2 Interventi su edifici di interesse storico – architettonico – ambientale

Per gli interventi esistenti di interesse storico - architettonico - ambientale individuati dal P.I., valgono le seguenti norme:

5 ter.2.a Interventi di manutenzione ordinaria MO

Sono quelli 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 (art. 3 D.P.R. 380/2001).

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali tradizionali.



5 ter.2.b Interventi di manutenzione straordinaria MS

Per gli edifici con grado di protezione compreso tra 1 e 3, gli interventi di cui al punto 5 ter.2 sono soggetti alle seguenti prescrizioni.

Le opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni all'impianto distributivo e all'apparato decorativo;

sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle tradizionali 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, limitatamente agli edifici con grado di protezione 1-2;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico, limitatamente agli edifici con grado di protezione 1-2;
- d) rifacimento di impianti igienici, limitatamente agli edifici con grado di protezione 1-2;

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 tradizionali, 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) le canne fumarie e le relative torrette dovranno essere di dimensioni adeguate e di disegno tradizionale; non sono ammesse torrette in cemento prefabbricato;
- f) il manto di copertura dovrà essere in coppi e le grondaie di rame di disegno semplice.

5 ter.2.c Restauro e risanamento conservativo RS

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 esso 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.

In relazione al diverso grado di protezione assegnato agli edifici, sono previsti tre gradi di restauro e risanamento conservativo e precisamente:

5 ter.2.c.1 Restauro RS/1

Secondo il metodo del restauro scientifico:

- a) è consentito il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, la conservazione dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte; è consentito inoltre il recupero ad uso abitativo dei sottotetti nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 37.10 del Regolamento Edilizio, a condizione che i locali siano dotati di adeguato impianto di ventilazione e non si debbano realizzare interventi strutturali nelle scale;
- c) è consentito l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) è consentito e/o prescritto il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici non dovrà comportare compromissioni strutturali irreversibili o dare luogo a degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
- g) è consentita la variazione di destinazione d'uso compatibile con l'esigenza di tutela, con particolare attenzione che non comportino alterazioni alle strutture costituenti l'immobile; qualora il cambio di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie, l'intervento si riferirà, relativamente all'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione, alla categoria di intervento "ristrutturazione edilizia", fermo restando le limitazioni di cui al presente articolo;
- h) è fatto divieto di inserire lucernai in misura superiore al 5% della superficie di falda e di dimensioni superiori ad 1 mq. ciascuno. La forma del lucernaio, che sarà comunque a filo di falda dovrà essere modulare rispetto alla struttura del tetto;
- i) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
- l) è fatto divieto di destinare porzioni del piano terra ad autorimessa;
- m) non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari.

5 ter.2.c.2 Restauro RS/2

Secondo il metodo del restauro scientifico:

- a) sono consentiti gli interventi di restauro RS/1 di cui alle lettere b, c, d, e, f, g, h, i, l;
- b) è consentito il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, la conservazione dell'impianto distributivo orizzontale nonché degli elementi decorativi;
- c) è consentita la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, con l'esclusione di interventi strutturali sugli elementi distributivi verticali e la realizzazione di nuove scale (ammesse per le pertinenze); in tal caso l'intervento si riferirà, relativamente all'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione, alla categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia", ferme restando le limitazioni di cui al presente articolo;



- d) è consentita la destinazione ad autorimessa di una limitata porzione degli annessi, senza demolizioni di parti strutturali e con eventuali limitate modifiche alla forometria adeguate a quella esistente;
- e) negli edifici RS/1 e RS/2 è consentita la realizzazione di scale di servizio fra ambienti del piano terra e del primo piano, della larghezza massima di cm. 80, purché non diano adito ad aumento delle unità immobiliari.

5 ter.2.c.3 Restauro RS/3

Nel caso di edifici già sottoposti ad interventi di restauro (RS/3), ma che mantengono ancora all'esterno le caratteristiche dell'edilizia rurale e comunque dell'edilizia tradizionale, sono prescritti interventi di conservazione e/o ripristino dei caratteri tipologici e formali tradizionali con particolare attenzione all'involucro murario esterno, alla forometria e al suo corredo decorativo:

- a) dovranno essere eliminati eventuali serramenti moderni in metallo, tettoie a protezione di ingressi, pensiline, verande e quant'altro non rientri nel linguaggio tradizionale;
- b) dovranno essere eliminati i poggiali, nei casi in cui non siano documentati come elementi formali originali;
- c) dovranno essere realizzati gli interventi come previsti per la manutenzione straordinaria di cui alle lettere a, b, c, d;
- d) gli interventi di adeguamento della struttura del tetto dovranno essere realizzati secondo le tecniche tradizionali e con il mantenimento delle quote di gronda e del colmo; qualora non fosse possibile, a causa di interventi precedenti, si dovrà tendere alla ricomposizione dell'immagine tradizionale riducendo l'eventuale eccessiva sporgenza del tetto e/o ricomponendone l'andamento delle falde; il manto di copertura sarà in coppi;
- e) si dovrà cercare di diminuire l'impatto di congrue superfetazioni eliminando tetti piani e balconate;
- f) dovranno essere conservati portici e barchi;
- g) vanno conservati i camini esterni; le canne fumarie e le relative torrette dovranno essere di dimensioni adeguate e di disegno semplice tradizionale; non sono ammesse torrette in cemento prefabbricato;
- h) si dovrà conservare e ricomporre l'impianto forometrico originale con adeguamento degli elementi in contrasto e, se si rendesse necessaria l'apertura di nuovi fori, si dovrà operare secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari rilevabili nello stesso edificio;
- i) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche all'involucro murario esterno e al suo corredo decorativo.

5 ter.2.c.4 In tutti gli edifici assoggettati a restauro (RS/1, RS/2, RS/3) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia e ripristino degli spazi di pertinenza quali parchi, giardini, broli, cortili, aie, compresi tutti gli elementi che concorrono a definirli.

Dovranno essere salvaguardati le pavimentazioni tradizionali esistenti, i muri di recinzione, i pilastri e le cancellate.

Anche in caso di realizzazione di più unità residenziali gli spazi esterni non potranno in alcun modo essere parcellizzati con recinzioni o altri tipi di divisioni.

La eventuale localizzazione dei posti macchina all'aperto deve essere oggetto di un approfondito studio in relazione all'insieme delle preesistenze e all'obiettivo di tutela che si intende perseguire.

5 ter.2.c.5 In presenza di più unità immobiliari dovrà preliminarmente essere approvato un progetto generale esteso a tutto il complesso.

Le opere di finitura esterna degli immobili e di sistemazione delle aree scoperte dovranno essere eseguite contestualmente su tutto il complesso.



5 ter.2.c.6 Entro l'ambito di pertinenza esistente, indicato con grafia evidente nelle tavole di variante, è fatto divieto di costruire nuovi fabbricati, serre fisse, ampliamenti che sopravanzino verso l'edificio vincolato, opere che contrastino con gli obiettivi della variante stessa.

In genere, in tali ambiti, sono consentite:

- la ricomposizione delle aree di pertinenza e degli elementi che concorrono a definirle;
- la sistemazione a verde pubblico o privato;
- la realizzazione di parcheggi;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di serre stagionali mobili;
- la realizzazione di tubature interrato con l'obbligo del ripristino ambientale;
- il riordino, anche con spostamento ed accorpamento dei volumi, o mediante demolizione senza ricostruzione nei casi di superfetazioni deturpanti, di baracche e tettoie condonate ai sensi della norma di cui ai punti 5 ter.2.d.3 e 5 ter.2.d.4.

La presente norma non si applica ai piani urbanistici approvati, sia del tipo attuativo che a quelli sostanzialmente affini come gli interventi di cui all'art. 51 della L. 865/1971.

5 ter.2.d Ristrutturazione edilizia RTE

A) Ristrutturazione edilizia RTE/1

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 ed ambientale.

Con l'uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo come previsto dal RS/3;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o di 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 ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte; è consentito inoltre il recupero ad uso abitativo dei sottotetti nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 37.10 del Regolamento Edilizio, a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione. È fatto divieto di inserire lucernai in misura superiore al 5% della superficie di falda e di dimensioni superiori ad 1 mq. ciascuno. La forma del lucernaio, che sarà comunque a filo di falda, dovrà essere modulare rispetto alla struttura del tetto;
- d) la riconversione dell'annesso rustico ad uso residenziale o di annesso alla residenza, qualora l'annesso rustico non sia più funzionale alla conduzione del fondo, secondo le indicazioni della specifica scheda di progetto;
- e) la destinazione ad autorimessa di una limitata porzione degli annessi rustici, alle condizioni di cui alla precedente lettera d), senza demolizioni di parti strutturali e con eventuali limitate modifiche alla forometria adeguate a quella esistente;
- f) la ricostruzione di parti demolite in epoca non remota (comunque dopo l'entrata in vigore della L. n° 1150/1942), purché:
 1. tali preesistente siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;



2. l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico / ambientale del fabbricato;
3. l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
4. l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

B) Ristrutturazione edilizia RTE/2

Gli interventi di ristrutturazione edilizia in edifici parzialmente snaturati da recenti interventi in evidente contrasto con i caratteri tipologici e formali tradizionali, ma che mantengono ancora in una porzione significativa i valori storici ed ambientali tradizionali, devono essere finalizzati anche a mitigare l'impatto negativo delle opere già realizzate.

Sono ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia come indicato al precedente comma A) Ristrutturazione edilizia RTE/1, con l'avvertenza che, per la porzione già snaturata, si dovranno adottare interventi atti a diminuire l'impatto negativo delle opere già realizzate.

A seconda del tipo di intervento richiesto l'Amministrazione Comunale graderà la richiesta di modifica dell'esistente.

5 ter.2.d.1 Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono le indicazioni di cui ai precedenti punti 5 ter.2.c.4 – 5 ter.2.c.5 – 5 ter.2.c.6.

5 ter.2.d.2 È vietato lo svuotamento e rifacimento interno dell'edificio.

5 ter.2.d.3 In caso di trasformazione d'uso degli annessi rustici in residenza, eventuali baracche e tettoie condonate dovranno essere sottoposte a riordino, anche con spostamento ed accorpamento dei volumi al fine di dotare l'insieme di dignità architettonica.

5 ter.2.d.4 In caso di conservazione della funzione rurale degli annessi, eventuali baracche condonate dovranno essere sottoposte a riordino, anche con spostamento ed accorpamento dei volumi al fine di dotare l'insieme di dignità architettonica.

5 ter.3 Disposizioni specifiche

Gli interventi edilizi devono essere accompagnati da una apposita relazione/scheda, per la quale è necessario acquisire il parere dell'ufficio ambiente/viabilità competente, avente i seguenti contenuti:

- caratterizzazione delle aree verdi presenti, eventuali piante da abbattere e relative sostituzioni ed indicazione delle nuove piantumazioni con relativa specie;
- indicazione del fabbisogno idrico, per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- indicazione della modalità e della quantità di acque meteoriche raccolte per usi compatibili;
- individuazione delle aree a verde, delle aree semi permeabili e delle aree permeabili;
- localizzazione della dotazione di infrastrutture per la carica di veicoli elettrici;
- compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica e relativa indicazione della classe acustica in cui ricade l'intervento;
- risparmio energetico e fonti alternative: tipologia di impianti installati per soddisfare il fabbisogno energetico con fonti rinnovabili di energia ed energia prodotta;
- tipologia di impianti di climatizzazione e prestazione dell'impianto di climatizzazione (riscaldamento e, se previsto, condizionamento).





TITOLO TERZO AMBITI E LIMITI TERRITORIALI

Articolo 6 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

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

A.T.O. n° 1 – San Tommaso – San Lorenzo – Ferri

A.T.O. n° 2 – Sant’Agostino

A.T.O. n° 3 – Mandriola

A.T.O. n° 4 – San Giacomo

A.T.O. n° 5 – Lion

A.T.O. n° 6 – Carpanedo

A.T.O. n° 7 – Zona produttiva

Articolo 7 – Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - Obbligo

Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall’approvazione di un P.U.A..

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

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all’art. 56.

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.

Il P.I., sulla scorta delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione di apposito bando ad evidenza pubblica, seleziona quelle ritenute accoglibili in quanto coerenti con le scelte strategiche del P.A.T.

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. medesimo un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a quanto previsto al successivo art. 36.



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.

Nei casi di disponibilità di interventi parziali rispetto alle scelte strategiche del P.A.T., il P.I., pur limitando l'individuazione della Z.T.O. perequata alle sole aree relative alle proposte selezionate, prescrive obbligatoriamente un "Piano Guida", relativamente all'intero ambito omogeneo perimetrato, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T., allo scopo di garantire che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti si relazioni ed integri organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali.

Le previsioni strategiche del Piano Guida, non ricomprese nella Z.T.O. perequata del presente P.I., sono indicative, non vincolanti e non modificative della previgente destinazione urbanistica dell'area.

Il Piano Guida dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, anteriormente all'approvazione del P.U.A. perequato.

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..

Il P.U.A. definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L. R. 11/2004, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

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

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

- estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- estratto aggiornato di mappa catastale con elenco proprietà;
- estratto aggiornato dell'aerofotogrammetrico;
- elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi allo stato di fatto ed al perimetro dell'area di



intervento con definizione:

- rilievo topografico dello stato di fatto riferito all’ambito di intervento e alle aree limitrofe con individuati:
 - a) rilievo essenze arboree esistenti;
 - b) planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
 - c) vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull’area;
- documentazione fotografica con planimetria dei cono visuali;
- rilievo dei fabbricati eventualmente presenti all’interno dell’ambito di intervento in scala non inferiore a 1:200, con tabella di calcolo delle volumetrie, quest’ultima riferita agli edifici da conservare o di cui viene recuperata la volumetria;
- elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi al progetto ed al perimetro dell’area di intervento con definizione di:
 - trasposizione del P.I. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili;
 - zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte;
 - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica – con dimostrazione del rispetto degli standard;
 - progetto di massima delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - progetto planivolumetrico ed eventuale individuazione dei comparti;
 - sezioni urbanistiche di progetto;
 - ipotesi architettonica e viste area di inserimento ambientale;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell’intervento;
- valutazione previsionale di clima acustico;
- mosaico delle proprietà con individuazione proprietà aderenti e non aderenti su planimetria di progetto e catastale;
- relazione tecnica 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;
- descrizione delle opere di urbanizzazione;
- capitolato, preventivo sommario di spesa e calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- norme particolari di attuazione;
- prontuario per la mitigazione ambientale;
- schema di convenzione.

Il P.U.A., una volta adottato, deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla V.A.S., salvo che non ricorrano le ipotesi di esclusione di cui all’allegato A alla D.G.R.V. n° 1717 del 3 ottobre 2013 e s.m.i..

Prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato e approvato il progetto esecutivo delle stesse, completo dei nulla-osta degli enti erogatori dei servizi e del parere favorevole del competente Consorzio di Bonifica in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.).

Per i P.U.A. di iniziativa privata, l’esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinate dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici, quando le opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria (5 milioni di euro).

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall’art. 20 della L. R. 11/2004 e s.m.i.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell’art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Articolo 7 bis – Studio viabilistico e impatto sul traffico

Per gli interventi di carattere commerciale con superficie di vendita pari o superiore a 500 m² e per quelli di natura residenziale che si attuano con accordo pubblico privato o con piano attuativo, dovrà essere redatto adeguato studio del traffico e della viabilità attraverso il quale venga attestato che gli interventi sono compatibili con la situazione viabilistica e che non sono prodotti effetti negativi sul traffico veicolare indotto dall'intervento sulla rete viaria.

Lo studio del traffico e della viabilità di cui al comma 1 dovrà essere redatto da professionista specializzato incaricato dal Comune e presentato all'atto della domanda / segnalazione di inizio attività con spese a carico del richiedente da versare al Comune prima della formale adozione del provvedimento di affidamento.

Articolo 8 – Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - vigenti

Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., sono integralmente confermate dal P.I..

È altresì riconosciuto e riconfermato lo *jus aedificandi* di:

- tutte le aree soggette a P.U.A. adottati e/o approvati prive di previsioni di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi siano convenzionati entro il 31.12.2017;
- tutte le aree soggette a P.U.A., con previsione, all'interno del relativo ambito, di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi vengano convenzionati entro il 31.12.2018;
- tutte le aree di edilizia residenziale pubblica soggette a P.U.A. già individuate nel previgente P.R.G..

Per tali aree non si applica il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Articolo 8 bis – Intervento diretto convenzionato perequato

Nelle aree delimitate dal perimetro di intervento diretto convenzionato perequato, l'istanza di Permesso di costruire, ovvero di S.C.I.A. edilizia, è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 56 delle presenti N.T.O. del P.I..

Gli interventi devono essere presentati, pena la decadenza, entro la scadenza temporale del Piano degli Interventi che ha introdotto la variazione e/o intervento.

Qualora la perequazione si sostanzia nella sola monetizzazione non è necessaria la stipula della convenzione prevista al comma precedente; si rende peraltro necessaria la stipula e presentazione di una polizza fidejussoria con istituto di primaria importanza a favore del Comune di Albignasego per l'importo corrispondente all'ammontare del valore della perequazione.

Le garanzie come sopra specificate devono essere accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

Nel caso in cui la monetizzazione avvenga con versamento in unica rata non si rende necessaria la presentazione di una polizza fidejussoria.

La rateizzazione potrà avvenire con le stesse modalità e sanzioni previste per gli oneri di urbanizzazione.

Nei casi - qualora ammissibile - di attuazione per stralci della previsione cui al presente articolo, la perequazione è determinata e corrisposta solo per la parte attuata in riferimento alla potenzialità edificatoria massima prevista dal medesimo stralcio, resta inteso che gli interventi da attuarsi nella porzione residuale decadono qualora non vengano presentati entro la scadenza temporale del PI che ha introdotto la variazione e/o intervento.

Le risorse economiche conseguenti la monetizzazione della perequazione sono destinate dal Comune alla



realizzazione di opere nell'ambito / contesto in cui si colloca l'intervento.

Articolo 9 – Unità minime di intervento (U.M.I.)

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

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

Articolo 10 – Comparto urbanistico

Il Comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari soggetti aventi titolo ad edificare, si attua mediante unico intervento ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 11/2004.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 10 bis – Parco Commerciale

Le disposizioni di questo articolo si applicano al parco commerciale esistente così come definito dalla normativa regionale in materia di commercio.

All'interno di tale area si applicano le disposizioni della L. R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e del regolamento attuativo n. 1 del 21 giugno 2013 recante gli indirizzi per lo sviluppo commerciale.

Articolo 10 ter – Ambito per laminazione idraulica

Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, come individuate nel P.I. sono vincolate in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta, compreso il divieto di installazioni di strutture a carattere precario, con obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.



TITOLO QUARTO SISTEMA DELLA RESIDENZA

Articolo 11 – Classificazione delle zone residenziali

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

- Z.T.O. “A” – Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2)
- Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate
- Z.T.O. “C1” – Aree residenziali urbane di completamento
- Z.T.O. “C1.1” – Nuclei residenziali in ambito agricolo
- Z.T.O. “C2A” – Aree residenziali di espansione convenzionate
- Z.T.O. “C2B” – Nuovi insediamenti residenziali
- Z.T.O. “C2PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Articolo 12 – Destinazioni d’uso ammesse nelle zone per insediamenti residenziali

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 e medie strutture con superficie di vendita non superiore a m² 1.500, nel rispetto della L. R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all’allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013;
- b) studi professionali, ambulatori medici;
- c) locali destinati ad attività artigianali di servizio e artistiche compatibili con la residenza;
- d) magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni, della superficie netta massima, complessiva su due piani di m² 400 calpestabili;
- e) attività produttive, con volume dell’edificio inferiore a m³ 1.000, superficie di calpestio massima di m² 250, con indice di copertura inferiore a 0,50 m²/m², che non producano rumori, odori o altri fattori di molestia al vicinato;
- f) autorimesse pubbliche o private;
- g) ristoranti, trattorie, bar, caffè, ecc.;
- h) sportelli bancari;
- i) parcheggi;
- j) attrezzature sportive ad esclusivo uso privato;
- k) attrezzature pubbliche e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici ecc.;
- l) attrezzature pubbliche o di interesse generale;
- m) alberghi, pensioni;
- n) destinazioni temporanee compatibili con la zona residenziale.

In caso di aree soggette a strumento urbanistico attuativo il volume della destinazione d’uso residenziale deve essere almeno il 51% del totale del volume complessivo dell’area omogenea (destinazione principale).

Sono escluse nelle zone residenziali:

- attività industriali e artigianali moleste;
- depositi all’aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti;



- nuove discoteche, sale da ballo, sale giochi, night, lap dance;
- 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 13 – Z.T.O. “A” – Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2)

13.1 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 ai centri storici, 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 le seguenti sottozone:

Z.T.O. A1 – Centri storici

Z.T.O. A2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici.

13.2 Z.T.O. A1 – 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 di Lion e di Carpanedo.

13.3 Z.T.O. A2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici

Comprende i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, esterna al centro storico, relative aree di pertinenza e contesti figurativi.

13.4 Categorie di intervento

Ai sensi del comma 3 dell’art. 40 della L. R. 11/2004, l’art. 25 delle N.T. del P.A.T. ha determinato le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

- A) beni culturali di cui all’art. 13.1 delle N.T. del P.A.T. sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- 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 compresi 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.

13.5 Destinazioni d’uso

L’uso dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete va ricondotto a funzioni prevalentemente residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali, turistico-ricettive e comunque compatibili con la struttura insediativa



presente, fermo restando che per i beni appartenenti alle categorie A) e B) di cui al precedente art. 13.4, 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.

Nelle Z.T.O. A non sono ammesse destinazioni che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali dei centri storici.

Più precisamente non sono consentiti:

- a) attività produttive del settore secondario insalubri;
- b) utilizzazioni in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei centri storici.

13.6 Modi di intervento

Premesso che il rilascio dei permessi di costruire / segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) sugli immobili soggetti alla tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 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:

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

- 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. 5 ter delle presenti N.T.O..

13.6.2 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.

13.7 Parametri edificatori

13.7.1 Volumetrie edificabili

Non superiori a quelle esistenti.

13.7.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4.

13.7.3 Altezze

Non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro del lotto e/o dei lotti di intervento, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

13.8 Interventi edilizi nei centri storici di Lion e Carpanedo

(Si confermano le indicazioni e prescrizioni della specifica variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n° 1345 in data 04.04.2000).

Il presente articolo disciplina le zone dei centri storici di Lion e Carpanedo, definite nelle planimetrie del P.I..

Gli interventi possibili devono tendere a riportare i centri medesimi alle funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, direzionali, commerciali, artigianali e comunque a quelle funzioni compatibili con le loro strutture.

Non sono pertanto ammesse destinazioni d'uso che abbiano a comportare una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali dei centri stessi; saranno pertanto consentite quelle



indicate all'art. 12 con le eventuali limitazioni o prescrizioni previste e riportate nelle specifiche schede identificanti i gradi di tutela.

Gli strumenti attuativi già approvati mantengono la loro validità e disciplina.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001 art. 3, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), ed ogni intervento di urbanizzazione.

13.8.1 Centro storico di Lion

Nucleo chiesa parrocchiale Sant'Andrea

Degli edifici presenti nel nucleo è confermato il vincolo di tutela per l'edificio n° 41 e viene imposto agli edifici n° 91-92-93-94-95-96-97-99.

Gli interventi ammessi seguono le norme di cui all'art. 19, secondo il grado di protezione indicato nella scheda cui il fabbricato si riferisce.

E' fatto divieto di realizzare nuove costruzioni all'interno del perimetro del nucleo.

Nucleo villa Salom

Degli edifici presenti nel nucleo è confermato il vincolo di tutela per il complesso n° 42 e viene imposto agli edifici n° 76 e 97.

Gli interventi ammessi seguono le norme di cui all'art. 19, secondo il grado di protezione indicato nella scheda cui il fabbricato si riferisce.

Particolare attenzione negli interventi possibili con RS/2 per almeno il mantenimento, con arresto del degrado, di quanto resta ora della vecchia torre di villa Salom e per il mantenimento degli alberi monumentali.

13.8.2 Centro storico di Carpanedo

Nucleo chiesa parrocchiale Santo Stefano

Degli edifici presenti nel nucleo è confermato il vincolo di tutela per l'edificio n° 60 a - b nel quale gli interventi ammessi seguono le norme di cui all'art. 19, secondo il grado di protezione indicato nella scheda cui il fabbricato si riferisce.

Nucleo incrocio via Roma - via Santo Stefano

Degli edifici presenti nel nucleo è confermato il vincolo di tutela per l'edificio n° 59 e viene imposto all'edificio n° 100, nei quali gli interventi ammessi seguono le norme di cui all'art. 19, secondo il grado di protezione indicato nella scheda cui il fabbricato si riferisce.

13.9 Edifici dei centri storici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 5

Per gli edifici compresi entro le perimetrazioni dei centri storici, riportate nelle tavole di P.I., e privi di grado di intervento, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi.

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con l'obbligo negli interventi di restauro e/o ristrutturazione di eliminazione delle strutture estranee e superfetazioni con eventuale recupero volumetrico delle stesse solo se in armonia con la tipologia esistente; tutti i corpi precari o aggiunti, o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione;
- b) il cambio di destinazione d'uso;
- c) gli interventi necessari per la realizzazione e/o adeguamento di servizi pubblici;
- d) uso residenziale delle soffitte, in conformità all'art. 37.10 del R.E.;
- e) la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo, purché l'intervento non pregiudichi la preesistenza di parchi e giardini.

Con strumento attuativo è consentita la demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, nel rispetto della volumetria esistente e con altezza da definirsi in sede di strumento attuativo,



comunque non superiore a quella degli edifici di pregio presenti nelle Z.T.O. A/2, interessata dall'intervento.

Non è ammessa la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni d'uso che deformino l'equilibrio tipologico e formale dell'edificio.

13.10 Zona A2 - Ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale esterni al centro storico

Gli ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale, esterni al centro storico, sono delimitati con apposita grafia nelle tavole di P.I..

13.10.1 Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 12 per gli edifici con grado di intervento con esclusione comunque di quelle che potrebbero comprometterne i caratteri storico - architettonico - ambientali.

Gli edifici privi di grado di intervento potranno essere recuperati esclusivamente a seguito del riuso di quelli individuati con grado di intervento, secondo quanto espresso al primo comma.

È sempre consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto tra quelle previste dall'art. 12, 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.

13.10.2 Modi di intervento

Sono ammessi, per gli edifici sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 5, i seguenti interventi:

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

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, e secondo le prescrizioni conseguenti ai gradi di intervento di cui all'art. 19;

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P. di R., P.P.) per interventi diversi dai tipi "a" e "b".

13.10.3 Parametri edificatori

Indice di edificabilità

Non superiore a quello esistente.

Distanze

Quelle previste dall'art. 4, per gli interventi di cui al punto 13.10.2 tipo c).

Altezze

per l'edilizia esistente: non superiori all'altezza massima degli edifici esistenti, per gli interventi di cui al punto 13.10.2 tipo c).

13.11 Edifici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 5, contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Per gli edifici ricadenti all'interno delle Z.T.O. A/2, con grado di intervento non compreso tra 1 e 5, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con obbligo negli interventi di restauro e/o ristrutturazione di eliminazione delle strutture estranee e superfetazioni; il cambio di destinazione d'uso;
- b) gli interventi necessari per la realizzazione di servizi igienici;



- c) uso residenziale delle soffitte, in conformità all'art. 37.10 del R.E.;
- d) la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo, purché l'intervento non pregiudichi la preesistenza di parchi e giardini.

Con lo strumento urbanistico attuativo sono consentiti:

- a) la demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso, nel rispetto della volumetria esistente e con altezza da definirsi in sede di strumento attuativo, comunque non superiore a quella degli edifici di pregio presenti nelle Z.T.O. A/2 interessate dall'intervento;
- b) l'ampliamento volumetrico del 20%, fino ad un massimo di mc. 150 per unità abitativa degli edifici unifamiliari, intendendosi come tali anche quelli accostati e/o sovrapposti.

Non è ammessa la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni d'uso che deformino l'equilibrio tipologico e formale dell'edificio.

Gli edifici privi di grado di intervento di cui al presente punto potranno essere recuperati previo il riuso di quelli individuati con grado di intervento.

13.12 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di permesso di costruire e/o di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire come da D. Lgs. n. 222/2016 e s.m.i., la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Articolo 14 – Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con densità territoriale esistente superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

14.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate nel precedente art. 12.

14.2 Modi di intervento

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

- 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;
 - ristrutturazione urbanistica;

E' sempre consentita 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 l'indotto, in termini di accessibilità e sosta;

- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, 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..

14.2.2 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.

14.3 Parametri edificatori

14.3.1 Indice di edificabilità

Quello riportato nel repertorio normativo.

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

È sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20%, fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa.

L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta, a partire dalla data di entrata in vigore del P.I., anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo, mediante demolizione e ricostruzione, dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m² 250 di superficie utile di calpestio, m³ 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²) per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

E' ammesso un aumento di superficie lorda di pavimento del 20% per le attività commerciali e/o direzionali esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al P.I., nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di commercio, purché venga assicurata a parcheggio almeno una quantità di 0,8 m²/m² della superficie lorda di pavimento.

Gli ampliamenti potranno essere anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.

14.3.3 Nuova edificazione

Secondo l'indice di edificabilità fondiaria espresso nel repertorio normativo.

Sono ammesse nuove costruzioni secondo gli indici di edificabilità espressi nel repertorio normativo, nel rispetto dei seguenti presupposti:

- gli edifici esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza ricadente in Z.T.O. B fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità previsto dal repertorio normativo.

14.3.4 Interventi di ricostruzione - ampliamento

Negli interventi di ricostruzione e ampliamento, il volume da ricostruire può essere incrementato del volume aggiuntivo previsto dal presente articolo.

14.3.5 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

14.3.6 Altezze

Quelle previste dal repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.



14.3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

14.3.8 Caratteri degli interventi

Conseguenti a quelli prevalenti nella zona e secondo le indicazioni riportate nelle tavole del P.I. e nel repertorio normativo.

14.3.9 Permeabilità fondiaria

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

- 1) superficie inerbita;
- 2) superficie in ghiaino;
- 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
- 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

Articolo 15 – Z.T.O. “C1” – Aree residenziali urbane di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e superficie coperta non inferiore ad 1/15 della superficie fondiaria della zona.

15.1 Destinazioni d’uso

Quelle previste dall’art. 12.

Le strutture commerciali con superficie di vendita superiore a m^2 1.500 e le grandi strutture di vendita sono ammesse nella sola zona espressamente indicate negli elaborati del P.I. e nel repertorio normativo.

15.2 Modi di intervento

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

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;
- ristrutturazione urbanistica;

E’ sempre consentita 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 l’indotto, in termini di accessibilità e sosta;

b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l’adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E’ inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d’uso di zona, con indice territoriale massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, 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..

15.2.2 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.

15.3 Parametri edificatori

15.3.1 Indice di edificabilità

Quello riportato nel repertorio normativo.

15.3.2 Edilizia esistente alla data di adozione della variante n° 6 al P.I.

È sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20%, fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa.

L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta, a partire dalla data di entrata in vigore del P.I., anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo, mediante demolizione e ricostruzione, dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi 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. (m² 250 di superficie utile di calpestio, m³ 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²) per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al 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 di pavimento del 20% per le attività commerciali e/o direzionali esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al P.I., nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di commercio, purché venga assicurata a servizi almeno una quantità di 0,8 m²/m² della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio.

Gli ampliamenti potranno essere anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.

15.3.3 Nuova edificazione

Secondo l'indice di edificabilità fondiaria espresso nel repertorio normativo.

Sono ammesse nuove costruzioni secondo gli indici di edificabilità espressi nel repertorio normativo, nel rispetto dei seguenti presupposti:

- gli edifici esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza ricadente in Z.T.O. C1 fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità previsto dal repertorio normativo.

15.3.4 Interventi di ricostruzione - ampliamento

Negli interventi di ricostruzione e ampliamento, il volume da ricostruire può essere incrementato del volume aggiuntivo previsto dal presente articolo.

15.3.5 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

15.3.6 Altezze

Quelle previste dal repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

15.3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.



15.3.8 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona e secondo le indicazioni riportate nelle tavole del P.I. e nel repertorio normativo.

15.3.9 Permeabilità fondiaria

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

- 1) superficie inerbita;
- 2) superficie in ghiaino;
- 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
- 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

Articolo 16 – Z.T.O. “C1.1” - Nuclei residenziali in ambito agricolo

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

- riconoscibilità dei limiti fisici dell’aggregato rispetto al territorio circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all’attività agricola di imprenditori a titolo principale.

Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti mediante:

- l’integrazione delle opere di urbanizzazione e aree a parcheggio pubblico/privato ad uso pubblico eventualmente carenti;
- l’individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell’edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

16.1 Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso della zona periurbana è prevalentemente residenziale.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- commercio di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico, limitatamente alle attività che non generano rumori, fumi e odori molesti, contrari all’igiene e decoro di zona, con un massimo di m² 250 di superficie lorda di pavimento e m³ 1.000 di volume;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- servizi ludico-ricreativi;
- attività di vendita diretta dei prodotti agricoli locali;
- servizi sociali;
- attività di agricoltura sociale.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.



16.2 Modi di intervento

16.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione della variante n° 6 al P.I.

- 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;
 - ristrutturazione urbanistica, anche mediante demolizione e nuova ricostruzione.
- E' sempre consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, con le limitazioni di cui alla successiva lettera c), purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' inoltre ammesso, fatte salve le limitazioni di cui alla successiva lettera c), il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, 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 della variante n° 6 al P.I.;
- c) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria:
- modifica della destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste dal presente articolo con un limite massimo di $\text{m}^3 500$, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso, soggetto a perequazione.

16.2.2 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.

16.3 Parametri edificatori

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

È sempre consentito, per gli edifici uni-bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20%, fino ad un massimo di $\text{m}^3 150$ per unità abitativa, oppure, in alternativa, un volume massimo, compreso l'esistente, di $\text{m}^3 800$ per ciascuna unità abitativa.

L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta, a partire dalla data di entrata in vigore del P.I., anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo, mediante demolizione e ricostruzione, dei corpi precari o aggiunti, anche se staccati dal fabbricato principale, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. ($\text{m}^2 250$ di superficie utile di calpestio, $\text{m}^3 1.000$ di volume, rapporto di copertura $< 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

E' ammesso un aumento di superficie lorda di pavimento del 20% per le attività commerciali e/o direzionali esistenti ed autorizzate alla data di adozione della variante n° 6 al P.I., nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di commercio, purché venga assicurata a parcheggio almeno una quantità di $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie lorda di pavimento.

Gli ampliamenti potranno essere anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.



16.3.2 Nuova edificazione

16.3.2a Aree classificate C1.1 dal previgente P.R.G.

Indice di edificabilità fondiaria: m^3/m^2 0,6

Sono ammesse nuove costruzioni secondo l'indice di edificabilità previsto per la zona, nel rispetto dei seguenti presupposti e prescrizioni:

- le nuove costruzioni sono ammesse su lotti liberi aventi una superficie minima di m^2 600 e un volume massimo di m^3 800 per singolo lotto, nel rispetto dell'indice fondiario previsto per la zona;
- gli edifici esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità sul lotto di pertinenza fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;
- negli interventi di demolizione e nuova costruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti del presente articolo.

16.3.2b Nuovi nuclei residenziali in ambito agricolo individuati dalla variante n° 6 al P.I.

Nei lotti edificabili perequati, è ammessa una potenzialità edificatoria di m^3 500 per il singolo lotto individuato.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

16.3.3 Interventi di ricostruzione-ampliamento

Negli interventi di demolizione e nuova costruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti dal presente articolo.

16.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O., ad eccezione della distanza della strada che non deve essere inferiore a m 10,00; nel caso di fabbricati esistenti a minore distanza, gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del volume esistente sul fronte stradale.

16.3.5 Altezze

Quelle previste dal repertorio normativo, fatte salve diverse superiori altezze definite in sede di P.U.A., favorendo interventi di rigenerazione urbana compatibili con il contesto limitrofo.

16.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

16.3.7 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

- a) secondo la tipologia prevalente della zona / delle zone contermini, garantendo il perseguimento di una maggiore qualità del costruito;
- b) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenza di tipo tradizionale, compresa tra il 30 e il 40%, salve maggiori pendenze nel caso di ampliamenti di edifici esistenti aventi pendenze di falde superiori;
- c) mantellata di copertura: qualora venga prevista la posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici gli stessi dovranno preferibilmente far parte integrante della copertura ed in ogni caso dovranno rientrare nella linea di falda;
- d) porticati: è consentita la realizzazione di porticati all'interno del corpo di fabbrica principale, preferibilmente con prolungamento della falda di copertura.



16.3.8 Permeabilità fondiaria

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

- 1) superficie inerbita;
- 2) superficie in ghiaio;
- 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
- 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

Articolo 17 – Z.T.O. “C2A” – Aree residenziali di espansione convenzionate

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 18 – Z.T.O. “C2B” - Nuovi insediamenti residenziali

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali le eventuali preesistenze insediate hanno una densità edilizia territoriale inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Il P.I., rispetto alle previsioni del previgente P.R.G., conferma:

- tutte le aree soggette a P.U.A. adottati e/o approvati, e comunque presentati e corredati degli elementi necessari ai sensi dell’art. 19 comma 2 della L.R. 11/04, prive di previsioni di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi siano convenzionati entro il 31.12.2017;
- tutte le aree soggette a P.U.A., con previsione, all’interno del relativo ambito, di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi vengano convenzionati entro il 31.12.2018.

Decorsi i termini previsti per la sottoscrizione della convenzione a lottizzare decadono le previsioni relative alle aree di espansione soggette a P.U.A.. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l’art. 35.9 delle presenti N.T.O..

Sono inoltre confermate dal P.I. le aree di edilizia residenziale pubblica soggette a P.U.A. già individuate nel previgente P.R.G..

18.1 Destinazioni d’uso

Quelle previste dal precedente art. 12.

18.2 Modi di intervento

18.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione della variante n° 6 al P.I.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza di P.U.A., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quelle su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

18.2.2 Nuova edificazione

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

Nello strumento urbanistico devono esser presenti le aree a standard primario (parcheggio e verde pubblico), almeno nella quantità minima di cui al successivo art. 36.



18.3 Parametri edificatori

18.3.1 Indice di edificabilità

Secondo gli indici espressi dal repertorio normativo.

18.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

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

18.3.3 Altezze

Quelle previste nel repertorio normativo, fatte salve altezze superiori definite in sede di planivolumetrico del P.U.A. compatibili con il contesto urbano.

18.3.4 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

18.3.5 Caratteri degli interventi e tipologie edilizie

Il P.U.A. dovrà contenere precise previsioni planivolumetriche-tipologiche formali e costruttive.

18.3.6 Indici ecologici

a) Indice di permeabilità fondiaria

non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:

- 1) superficie inerbita;
- 2) superficie in ghiaio;
- 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
- 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

b) Alberature e arbusti

alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;

arbusti: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 18 bis – Z.T.O. “C2 PER” - Aree residenziali di trasformabilità perequata

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale è inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

18bis.1 Destinazioni d'uso

Quelle previste dal precedente art. 12.

18bis.2 Modi di intervento

18bis.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione della variante n° 6 al P.I.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza di P.U.A., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e quelle su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

18bis.2.2 Nuova edificazione

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



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 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. 11/2004.

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 quantificata in misura non inferiore al 40% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione 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 e/o di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali, a titolo esemplificativo:

- 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.

E' ammessa la compensazione dei volumi.

Nello strumento urbanistico devono esser presenti le aree a standard primario (parcheggio e verde pubblico), almeno nella quantità minima di cui al successivo art. 36.

18bis.3 Parametri edificatori

18bis.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal repertorio normativo.

18bis.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

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

18bis.3.3 Altezze

Quelle previste nel repertorio normativo, fatte salve altezze superiori definite in sede di planivolumetrico del P.U.A. compatibili con il contesto urbano.

18bis.3.4 Superficie coperta



Nessuna limitazione.

18bis.3.5 Caratteri degli interventi e tipologie edilizie

Il P.U.A. dovrà contenere precise previsioni planivolumetriche-tipologiche formali e costruttive.

18bis.3.6 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria
non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:
 - 1) superficie inerbita;
 - 2) superficie in ghiaio;
 - 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
 - 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.
- b) Alberature e arbusti
alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
arbusti: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 19 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

19.1 Gradi di intervento

19.1.a Edifici privi di grado di intervento

19.1.a.1 Negli edifici esistenti privi di grado di intervento che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonico-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi compatibili con la zona di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.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..

19.1.b Edifici individuati con grado di intervento

19.1.b.1 Per le definizioni dei gradi di intervento si richiamano gli elaborati della Variante approvata con delibera di G.R.V. n° 1345 del 04.04.2000.

19.2 Definizione degli interventi ammessi negli edifici secondo il grado di intervento

Ad ogni unità edilizia esistente nelle 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, così come individuate nelle schede di intervento (allegati A-B-C) approvate con delibera di G.R.V. n° 1345 del 04.04.2000.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di edifici o parti funzionali degli stessi a diverso grado di protezione (è ammissibile lo slittamento di 1 solo posto della scala dei gradi di protezione, o a quello immediatamente precedente o a quello immediatamente seguente) da quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

19.2.1 Negli edifici con grado di intervento 1

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, MO;
- manutenzione straordinaria, MS;



- restauro e risanamento conservativo, RS/1.

19.2.2 Negli edifici con grado di intervento 2

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, MO;
- manutenzione straordinaria, MS;
- ristrutturazione edilizia, RTE/1 negli annessi rustici;
- restauro e risanamento conservativo, RS/2.

19.2.3 Negli edifici con grado di intervento 3

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, MO;
- manutenzione straordinaria, MS;
- ristrutturazione edilizia, RTE/1;
- restauro e risanamento conservativo, RS/3.

19.2.4 Negli edifici con grado di intervento 4

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, MO;
- manutenzione straordinaria, MS;
- ristrutturazione edilizia, RTE/2.

19.2.5 Negli edifici con grado di intervento 5

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, MO;
- manutenzione straordinaria, MS;
- restauro e risanamento conservativo, RS/3.

19.3 Definizioni

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

19.3.1 Consolidamento

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

19.3.2 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.

19.3.3 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.

19.3.4 Sostituzione

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



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

Articolo 19 bis – Riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente

19 bis.1 Obiettivi

Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, è consentito, previa stipula di apposita convenzione, l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo.

19 bis.2 Edifici interessati

L'uso temporaneo è ammesso per immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

19 bis.3 Modalità di intervento

L'uso temporaneo è consentito previo rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, "una tantum" e per un periodo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

Qualora connesso ad opere edilizie le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle presenti N.T.O..

L'uso temporaneo non comporta corresponsione di aree per servizi, non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari.

L'autorizzazione all'uso temporaneo non è soggetta ad oneri concessori.

Il Comune, a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, può autorizzare l'uso temporaneo di singoli immobili stabilendo con apposita deliberazione:

- a) il nuovo utilizzo ammesso, nel rispetto della normativa in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica, delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico;
- b) gli utilizzi e le modalità vietate e quelle che possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti;
- c) il termine per l'utilizzo temporaneo che non può in ogni caso essere superiore a cinque anni.

Il Comune, con apposita convenzione di cui all'art. 8 della L.R. 14/2017, può comunque definire le opere di urbanizzazione minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo proposto.



Il Comune pubblica sul proprio sito internet l'elenco dei "luoghi del riuso" in cui sono riportate le aree ed i volumi autorizzati al riuso temporaneo, con i progetti di riuso e le relative convenzioni e le trasmette alla Giunta Regionale entro il 31 dicembre di ogni anno.

19 bis.4 Tipologia degli interventi ammessi

Sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- allestimento leggero in arredo, che consente l'inserimento di arredi interni ed esterni ad allestimenti temporanei facilmente asportabile, architettura contemporanea di cui deve essere garantita la reversibilità nel breve periodo;
- allestimento leggero in arredo con infrastrutture impiantistiche, che consente, oltre agli allestimenti di cui sopra, l'installazione di infrastrutture impiantistiche primarie stabili (illuminazione, impianto elettrico, acqua, servizi igienici);
- allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche e opere strutturali leggere, che consente, oltre agli allestimenti di cui sopra, la previsione di strutture architettoniche leggere, indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi box in the box, containers).

19 bis.5

Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedura ad evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dell'assegnazione per gravi motivi.

19 bis.6

Il Consiglio Comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della Giunta Comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.



TITOLO QUINTO

SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE DIREZIONALE

Articolo 20 – Sistema produttivo commerciale

Le zone per insediamenti produttivi “D” vengono suddivise in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche in:

- Z.T.O. “D1” produttiva-commerciale di completamento;
- Z.T.O. “D1” speciale;
- Z.T.O. “D2” commerciale-direzionale;
- Z.T.O. “D3” produttive-commerciali di espansione;
- Z.T.O. “D4” mista artigianale-commerciale di completamento;
- Z.T.O. “D5” stazioni di rifornimento e servizio;
- Z.T.O. “D6” turistico-ricettiva;
- Z.T.O. “D7” agroindustriale;
- Z.T.O. “D8” per servizi alle imprese;
- Z.T.O. “D9” zone di ristrutturazione residenziale – commerciale – direzionale – artigianale di servizio;
- Z.T.O. “D10” zona di ristrutturazione commerciale-direzionale-artigianale;
- Z.T.O. “D11” ambiti di riqualificazione e riconversione.

Articolo 21 – Z.T.O. “D1” produttiva-commerciale di completamento

Trattasi di aree urbanizzate ed edificate con insediamenti esistenti produttivi e/o commerciali.

21.1 Destinazioni d’uso

Sono ammesse:

- a) le destinazioni d’uso industriali ed artigianali;
- b) le destinazioni d’uso commerciali limitatamente a:
 - pubblici esercizi;
 - commercio all’ingrosso;
 - commercio al dettaglio esercitato nei locali del commercio all’ingrosso o nei locali di produzione compresa la vendita dei soli prodotti alimentari prodotti dall’azienda fino ad una superficie massima di mq. 250 e nel rispetto dell’art. 3 comma 18 del R.E.T;
 - commercio al dettaglio per la vendita di prodotti esclusi quelli alimentari, con superficie di vendita fino a m² 1.500 (millecinquecento), sono fatte salve le attività commerciali per la vendita di prodotti alimentari autorizzate alla data di adozione della variante 2 al I° PI (28/11/2015) che potranno modificare le ripartizioni interne nei limiti della superficie di vendita autorizzata;
 - medie strutture con superficie di vendita fino a m² 2.500, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:
 - ✓ mobili;
 - ✓ macchine, attrezzature e articoli tecnici per l’agricoltura, l’industria, il commercio e l’artigianato;
 - ✓ auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - ✓ combustibili;



- ✓ materiale per l'edilizia;
- ✓ legnami;
- c) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- d) gli uffici connessi alle attività di cui alle precedenti lettere a), b), c), anche in locali diversi, purché a servizio di aziende operanti nella zona;
- e) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume residenziale massimo di m^3 500 per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunge una superficie coperta di almeno m^2 1.000; l'abitazione dovrà costituire un corpo unico con l'edificio produttivo; in ogni caso per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. è sempre consentito il raggiungimento della succitata volumetria (max m^3 500);
- g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- h) servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i) attività ricreative e sportive
- l) alloggi di servizio per le maestranze di attività produttive, ciascuno della superficie utile non superiore a m^2 45, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, ferma restando la destinazione d'uso produttiva degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio. Gli stessi, in ogni caso, pur non costituendo autonome unità immobiliari, dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili;
- m) attività di pubblico spettacolo.

21.2 Modi di intervento

- 21.2.1 tipo a) Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..
- 21.2.2 tipo b) Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

21.3 Parametri edificatori

21.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

21.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

21.3.3 Altezza massima

m 12,00 salvo particolari esigenze di carattere tecnologico da dimostrare con idonea relazione tecnica specialistica.

21.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

21.3.5 Aree a servizi



Quelle previste al successivo art. 36.1.

21.3.6 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

- l'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde o per la sosta e manovra degli autoveicoli. Ogni lotto destinato ad attività produttiva deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di autoveicoli in misura non inferiore a m^2 1 per ogni m^2 5 di superficie lorda di pavimento e di spazi per verde in misura non inferiore a m^2 1 per ogni m^2 5 di superficie lorda di pavimento;
- per le destinazioni commerciali e comunque per destinazioni che comportano afflusso realizzabili mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o cambi di destinazioni d'uso commerciali, anche senza opere, deve essere prevista una dotazione minima di parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico, dimensionanti in misura non inferiore a $0,80 m^2/m^2$ di s.l.p..

21.3.7 Indici ecologici

21.3.7a Indice di permeabilità fondiaria da osservarsi nell'ipotesi di nuova edificazione o ampliamento:

- non inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con la capacità di smaltimento dei corpi ricettori.

Articolo 22 – Z.T.O. “D1” speciale

22.1 Destinazioni d'uso

Oltre a quelle previste all'art. 21 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghiera, ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o parti di stabile ed eventualmente vitto;
- b) funzioni accessorie e complementari quali: alloggio del proprietario e dei dipendenti, negozi, luoghi di svago, uffici nel limite massimo del 10% della superficie coperta.

22.2 Parametri edificatori

Gli stessi previsti dall'art. 21.

L'ambito sarà sottoposto a piano di recupero.

Articolo 23 – Z.T.O. “D2” commerciale-direzionale

23.1 Destinazioni d'uso

Zone destinate ad insediamenti commerciali, urbanizzate.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) commerciali limitatamente a:

- commercio all'ingrosso, depositi commerciali, magazzini, rimesse, esposizioni commerciali;



- commercio al dettaglio, negozi di vicinato, parchi commerciali limitatamente alla Z.T.O. D2/3, medie strutture e grandi strutture di vendita, quest'ultime limitatamente alla Z.T.O. D2/1;
- b) direzionale;
- c) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- d) le autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani sopra il piano campagna;
- e) gli impianti tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- f) i servizi pubblici o di interesse pubblico;
- g) i servizi e gli uffici degli Enti locali e loro consorzi, associazioni, ecc.;
- h) i locali per le cure fisiche e laboratori di analisi;
- i) gli esercizi pubblici e gli impianti di distribuzione di carburanti, chioschi, edicole, ecc.;
- l) attività ricreative e sportive.

Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso:

- artigianali, limitatamente a quelle già esistenti alla data di adozione della Variante n° 6 al P.I.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

- residenziali, salvo alloggi di servizio (custode) o del titolare dell'azienda nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume residenziale massimo di m^3 500 per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie coperta di almeno m^2 1.000; l'abitazione dovrà costituire un corpo unico con l'edificio produttivo; in ogni caso per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. è sempre consentito il raggiungimento della succitata volumetria (max m^3 500)

23.2 Modi di intervento

- 23.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. n° 380/2001;
- 23.2.2 tipo b) con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo;
- 23.2.3 tipo c) con strumento urbanistico attuativo.

23.3 Parametri edificatori

23.3.1 Indice fondiario

$3 m^3/m^2$

23.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

23.3.3 Altezza massima

ml. 14.50, salvo particolari esigenze di carattere tecnologico da dimostrare con idonea relazione tecnica specialistica.



Articolo 25 – Z.T.O. “D3” produttive-commerciali di espansione

Articolo stralciato a seguito Variante n.14/1 al P.I.

Articolo 26 – Z.T.O. “D4” mista artigianale-commerciale di completamento

Comprende un'area parzialmente edificata interessata dalla compresenza di più attività (artigianato - commercio).

26.1 Destinazioni d'uso

- a) attività commerciali;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) pubblici esercizi;
- d) artigianato di servizio e produzione;
- e) abitazione del custode e/o titolare dell'attività per un volume residenziale massimo di 500 m³ per ciascuna unità che raggiunge una superficie coperta di almeno 1.000 m²; tale volume dovrà costituire corpo unico con quello interessato dall'attività in ogni caso per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al P.I. è sempre consentito il raggiungimento della succitata volumetria (max m³ 500);
- f) attività sportive e ricreative.
- g) edifici a destinazione residenziale autorizzati alla data di adozione della variante 2 al 1° PI (28/11/2015);

26.2 Modi di intervento

- 26.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. 380/2001;
- 26.2.2 tipo b) con strumento urbanistico attuativo - Piano di recupero, volto al recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso:
 - la ristrutturazione singola e d'insieme degli edifici esistenti;
 - la costruzione di nuovi edifici;
 - la costruzione di spazi pubblici di servizio.

26.3 Parametri edificatori

26.3.1 Rapporto massimo di copertura

50% della superficie fondiaria

26.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

26.3.3 Altezza massima

m 12,00.

26.3.4 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purché in ogni caso



la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

26.3.5 Aree a servizi

Il Piano di Recupero relativo agli interventi dovrà individuare una superficie da destinare a servizi non inferiore:

- a) per interventi di carattere artigianale, non inferiore a 10 m² ogni 100 m² di superficie territoriale;
- b) per interventi di carattere commerciale/direzionale et similia: m² 80 ogni m² 100 di superficie di s.l.p., di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico/privato ad uso pubblico.

26.3.6 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

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

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e cambio d'uso anche senza opere, non soggetti a Piano di Recupero devono garantire all'interno del lotto di pertinenza:

- per attività artigianali, uno spazio a parcheggio in misura non inferiore a m² 10,00 ogni m² 100 di s.l.p.;
- per attività commerciali et similia, uno spazio a parcheggio in misura non inferiore a m² 80 ogni m² 100 di s.l.p..

26.3.7 Indici ecologici

a) Indice di permeabilità fondiaria

per nuove costruzioni, non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:

- 1) superficie inerbita;
- 2) superficie in ghiaio;
- 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
- 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

b) Alberature e arbusti

negli interventi di Piano di Recupero:

- alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
- arbusti non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 27 – Z.T.O. “D5” stazioni di rifornimento e servizio

Comprende una porzione di territorio destinata esclusivamente all'insediamento di stazioni di rifornimento e di servizio nel rispetto dei criteri e dei requisiti contenuti nell'allegato alla D.G.R.V. n° 4433 del 07.12.1999 e attività commerciali di supporto alla mobilità. Le strutture per carburanti sono disciplinate da: D. Lgs. n° 32/1998 nonché dalla D.G.R. 4433/1999 e s.m.i. che prevalgono in caso di contrasto con le presenti norme.

27.1 Destinazioni d'uso

- a) strutture per l'assistenza meccanica, impianti di lavaggio, gommista;
- b) attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica;
- c) stazioni di rifornimento e di servizio nel rispetto dei criteri e dei requisiti contenuti nell'allegato alla D.G.R.V. n° 4433 del 07.12.1999 e s.m.i., eccetto che per i parametri di seguito specificati;
- d) esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e relativi servizi connessi con l'attività principale;



e) attività sportive e ricreative.

27.2 Modi di intervento

27.2.1 tipo a) con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

27.3 Parametri edificatori

27.3.1 Rapporto di copertura
40% della superficie fondiaria

27.3.2 Distanze
Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

27.3.3 Altezza massima
m 7,00.

Articolo 28 – Z.T.O. “D6” turistico-ricettiva

Comprende porzione di territorio edificato interessata da una attività con destinazione turistico - ricettiva.

28.1 Destinazioni d'uso

- a) alberghiera, ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o parti di stabile ed eventualmente vitto;
- b) residenze turistico - alberghiere ovvero gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina;
- c) funzioni accessorie e complementari quali: alloggio del proprietario e dei dipendenti, negozi, luoghi di svago, uffici nel limite massimo del 10% della volumetria ammessa;
- d) attività sportive e ricreative.

28.2 Modi di intervento

28.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. n° 380/2001;

28.2.2 tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

28.3 Parametri edificatori

28.3.1 Indice di edificabilità
Incremento volumetrico max: + 20% del volume esistente.

28.3.2 Distanze
Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..



28.3.3 Altezza massima

m 12,00.

28.3.4 Aree a servizi

Per gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore a $m^2 15$ ogni $m^3 100$ e comunque non inferiore ad un posto macchina ogni due posti letto per le destinazioni turistico ricettive; per le altre destinazioni d'uso ammesse si applicano le norme generali per le zone residenziali.

Articolo 29 – Z.T.O. “D7” agroindustriale

Complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o al servizio dell'agricoltura.

Sono inoltre consentite le edificazioni di attrezzature artigianali/commerciali esclusivamente al servizio dell'agricoltura.

29.1 Destinazioni d'uso

- a) conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli al servizio dell'agricoltura;
- b) attività sportive e ricreative.

29.2 Modi di intervento

- 29.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. 380/2001;
- 29.2.2 tipo b) con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

29.3 Parametri edificatori

29.3.1 Rapporto massimo di copertura

40% della superficie fondiaria.

29.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

29.3.3 Altezza massima

m 12,00.

29.3.4 Aree a servizi

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a servizi non inferiore a $m^2 10$ ogni $m^2 100$ di superficie territoriale, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.



29.3.5 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria
per nuove costruzioni, non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:
- 1) superficie inerbita;
 - 2) superficie in ghiaio;
 - 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
 - 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.
- b) Alberature e arbusti
- alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
 - arbusti non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 30 – Z.T.O. “D8” per servizi alle imprese

Comprende porzione di aree localizzate lungo la S.S. n° 16 a ridosso degli insediamenti produttivi esistenti ed in progetto, destinate all’insediamento di attività ed attrezzature di servizio pubbliche e private, di supporto alle imprese.

30.1 Destinazioni d’uso

- a) uffici pubblici e privati;
- b) attività di servizio alle imprese (banche, assicurazioni, ...);
- c) attività di autotrasporto e spedizione merci;
- d) artigianato di servizio;
- e) autorimesse collettive (pubbliche o private);
- f) alberghi, motel, esercizi di ristorazione e simili;
- g) strutture fieristiche e congressuali;
- h) impianti ed attrezzature sportive pubbliche e private;
- i) attività sportive e ricreative.

30.2 Modi di intervento

- 30.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all’art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. n° 380/2001;
- 30.2.2 tipo b) con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

30.3 Parametri edificatori

- 30.3.1 Rapporto massimo di copertura
40% della superficie fondiaria.
- 30.3.2 Distanze
Quelle previste dall’art. 4 delle presenti N.T.O..
- 30.3.3 Altezza massima
Secondo P.U.A..
- 30.3.4 Aree a servizi



Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a servizi sulla base di quanto stabilito al successivo art. 36.

30.3.5 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria
per nuove costruzioni, non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:
- 1) superficie inerbita;
 - 2) superficie in ghiaio;
 - 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
 - 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.
- b) Alberature e arbusti
- alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
 - arbusti non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Articolo 31 – Z.T.O. “D9” zona di ristrutturazione residenziale – commerciale – direzionale – artigianale di servizio

Comprende aree parzialmente degradate, a destinazione mista, con presenza di attività dismesse.

31.1 Destinazioni d’uso

- a) residenza;
- b) attività commerciali;
- c) attività direzionali;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all’ingrosso), limitatamente ai piani terreni;
- f) laboratori artigianali di servizio, limitatamente alle attività che non producono rumori, fumi e odori molesti, contrari all’igiene ed al decoro, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e mc. 1.000 di volume;
- g) tutte le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico compatibili;
- h) poliambulatori medici, laboratori di analisi, cliniche, ecc.;
- i) sale da esposizione e convegni;
- l) attività sportive e ricreative.

31.2 Modi di intervento

31.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all’art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001.

31.2.2 tipo b) con piano di recupero per la riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona.

31.3 Parametri edificatori

31.3.1 Indice massimo di edificabilità territoriale



- Superficie territoriale di zona: $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- 31.3.1bis Per l'edilizia esistente alla data di adozione della variante n° 6 al P.I.:
- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali quelli accostati e/o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente, di $\text{m}^3 800$ per ogni unità; in alternativa è consentito, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di $\text{m}^3 150$ per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia. In quest'ultimo caso l'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso anche in più soluzioni.
- 31.3.2 Rapporto massimo di copertura
40% della superficie fondiaria
- 31.3.3 Distanza minima dai confini di proprietà
Secondo le indicazioni del Piano di Recupero.
- 31.3.4 Distanza minima dalla strada
Secondo le indicazioni del Piano di Recupero.
- 31.3.5 Distanza tra fabbricati
Secondo le indicazioni del Piano di Recupero.
- 31.3.6 Distanza minima dai limiti di zona
1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00.
- 31.3.7 Altezza massima
Secondo le indicazioni del Piano di Recupero.
- 31.3.8 Aree a servizi
Il piano urbanistico attuativo dovrà individuare aree a servizi non inferiori a quelle previste dall'art. 36 delle presenti N.T.O..
- 31.3.9 Indici ecologici
- a) Indice di permeabilità fondiaria
per nuove costruzioni, non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:
 - 1) superficie inerbita;
 - 2) superficie in ghiaio;
 - 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato;
 - 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.
 - b) Alberature e arbusti
negli interventi di Piano di Recupero:
 - alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
 - arbusti non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.
- 31.3.10 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia
Secondo la prefigurazione urbanistica planivolumetrica tridimensionale (e/o rendering) prevista nello strumento attuativo.



Articolo 32 – Z.T.O. “D10” zona di ristrutturazione commerciale-direzionale-artigianale

Comprende un'area parzialmente degradata, a destinazione mista.

32.1 Destinazioni d'uso

- a) attività commerciali;
- b) attività direzionali;
- c) uffici pubblici e privati;
- d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni ed interrati;
- e) laboratori artigianali di servizio, limitatamente alle attività che non producono rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene ed al decoro, con un massimo di 250 m² di superficie utile e m³ 1.000 di volume;
- f) tutte le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico compatibili;
- g) poliambulatori medici, laboratori di analisi, cliniche, ecc.;
- h) sale da esposizione e convegni;
- i) attività sportive e ricreative;
- j) attività florovivaistiche.

32.2 Modi di intervento

- 32.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.
- 32.2.2 tipo b) con strumento urbanistico attuativo volto al recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona.
- 32.2.3 tipo c) con intervento diretto secondo Accordo Pubblico Privato.

32.3 Parametri edificatori

32.3.1 Rapporto massimo di copertura

50% della superficie fondiaria, comprensiva dell'area in proprietà da riservare a servizi con vincolo di destinazione a parcheggio privato ad uso pubblico; non rientrano nel calcolo della superficie coperta le tettoie aperte a sbalzo in aderenza ai fabbricati fino alla profondità massima di ml. 5,00 e nei limiti del 10% della superficie coperta, da utilizzarsi per carico e scarico e/o aree di sosta, nel rispetto delle distanze dai confini e distacchi tra edifici; le tettoie dovranno essere coerenti ed in armonia con l'edificio principale ed il suo contesto.

- 32.3.1bis Per l'edilizia esistente alla data di adozione della Variante n° 6 al P.I.:
è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali quelli accostati e/o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m³ 800 per ogni unità; in alternativa è consentito, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m³ 150 per ogni unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia. In quest'ultimo caso l'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e, può essere concesso, anche in più soluzioni.

32.3.2 Distanze



Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..

32.3.3 Altezza massima

Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico attuativo o secondo le indicazioni riportate nell'accordo pubblico – privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004.

32.3.4 Aree a servizi

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare aree a servizi non inferiori a quelle previste dall'art. 36 delle presenti N.T.O..

32.3.5 Indici ecologici

32.3.5a Indice di permeabilità fondiaria

Non inferiore al 30% della superficie fondiaria

32.3.5b Alberature e arbusti

Alberature non inferiori a 40 unità/ettaro e arbusti a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

32.3.6 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Secondo la prefigurazione urbanistica planivolumetrica tridimensionale (e/o rendering) prevista nello strumento attuativo.

Articolo 32 bis – Z.T.O. “D11” ambiti di riqualificazione e riconversione

Il P.I. conferma gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nella tav. 4 del P.A.T. “Carta delle trasformabilità”:

- A) parte ambito compreso tra le vie Battaglia, Verga e Donatello, confinante con il Comune di Padova;
- B) ambito compreso tra il raccordo autostradale PD-BO e la via Battaglia.

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. 11/2004, 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. 380/2001, 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.

32bis.1 Parametri edificatori

32bis.1.1 Indice di edificabilità

Quelli previsti negli accordi pubblico-privati in attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione.

32bis.1.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O..



32bis.1.3 Altezze

Quelle previste nell'accordo pubblico-privato.

32bis.1.4 Superficie coperta

Quella prevista nell'accordo pubblico-privato.

32bis.1.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti nell'accordo pubblico-privato.

Articolo 33 – Attività produttive-commerciali in zona impropria

Il P.I. individua sul territorio comunale e indica nelle tavole del P.I. le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

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

33.1 Attività produttive-commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente

33.1.1 Modi di intervento

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) con intervento diretto convenzionato, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche del P.R.G. previgente, confermate dal P.I.

33.1.2 Parametri edificatori

Come da schede tecniche del P.R.G. previgente.

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

33.2 Attività produttive-commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di variante n° 6 e 14/1 al P.I.

33.2.1 Modi di intervento

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- b) con intervento diretto convenzionato, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche approvate elaborate in sede di P.I.

33.2.2 Parametri edificatori

Come da schede tecniche approvate in sede di P.I..

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



33.3 Attività produttive-commerciali da confermare

33.3.1 Modi di intervento

Sono sempre ammessi:

- con intervento diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- con Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) inserimento di ulteriori e diverse attività conformi alla destinazione d'uso autorizzata.

33.4 Attività esistenti da bloccare o da trasferire

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

Le attività che si rilocalizzano dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione ad altro uso delle aree di provenienza, previo accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004 ed in applicazione del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti N.T.O..

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

- la lettera b) comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività individuate come da trasferire;
- le lettere a), b), c), d) comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività individuate come da bloccare, esclusa demolizione e ricostruzione.

33.5 Tutela dell'ambiente

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

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

33.6 Norme particolari

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

Nelle zone agricole dovranno essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale, qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia 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 m 5,00.



Articolo 34 – Sportello unico attività produttive

Non configurano variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della L. R. n° 55/2012, e sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010 i seguenti interventi:

- a) ampliamento di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre m² 100 di superficie coperta;
- b) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a m² 1.500. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con un unico aggregato produttivo.

Il parere del Consiglio comunale deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dall'esito favorevole della conferenza di servizi o dall'istruttoria del responsabile S.U.A.P., decorso inutilmente i quali si intendono in senso positivo.

Il limite massimo dell'ampliamento può essere conseguito anche con più interventi, purché il limite di m² 1.500 non sia complessivamente superato.

Sono in ogni caso esclusi gli ampliamenti che:

- c) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- d) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolamentate insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- e) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- f) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- g) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- h) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- i) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, visuali panoramiche, ecc.

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

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

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

- controllo dell'inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
(regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);



- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

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

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



TITOLO SESTO SISTEMA RURALE

Articolo 35 – Z.T.O. “E” - 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. 11/2004, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal P.I..

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

- a) sottozona agricola;
- b) sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola;
- c) sottozona agricola di tutela urbana.

35.1 Norme per gli interventi edilizi nelle zone agricole

35.1.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all’art. 17 relativamente ai complessi ed edifici con valori storico-ambientale, negli edifici esistenti in ambito agricolo, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 43 e 44 comma 5 della L. R. 11/2004 e s.m.i.:

- a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l’ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m³ 800, comprensivi dell’esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell’edilizia rurale locale.
L’ampliamento fino ad 800 m³ va riferito all’organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza al fabbricato o in adiacenza all’organismo edilizio esistente anche mediante cambio d’uso.
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. 11/2004, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l’ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l’iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l’INPS, e comunque non oltre 1.200 m³ compreso l’esistente;
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l’ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m³ 1.200, comprensivi dell’esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell’ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L. R. 19/1999 e s.m.i., è consentito l’utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all’interno dell’azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti del 10% (dieci per cento) della superficie totale delle strutture



aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non eccedente il limite di 250 m²;

- 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 progetto di recupero di riordino compositivo per finalità agricolo-produttivo e per la commercializzazione, previo dotazione per quest'ultima di aree a standard a parcheggio, 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..

Tale intervento va comunque giustificato tramite relazione tecnica agronomica redatta dal progettista o comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza che giustifichi l'intervento e individui le caratteristiche aziendali.

35.2 Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/2004 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44:
- la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m³ per ogni azienda agricola, ampliabili di m³ 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'I.N.P.S., e comunque non oltre 1.200 m³;
 - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali fatte salve eventuali scelte più restrittive del P.A.T.;
 - 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 così come descritte nella D.G.R. n° 172 del 03/02/2010. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m² 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
 - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è consentita, in conformità:
- al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/2004, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, 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 m² 20,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 4 delle presenti N.T.O.;
 - al comma 5 quinquies dell'art. 44 della L.R. 11/2004, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 11/2004, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi (cavalli, etc.) non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite con DGR.1222/2021;



- all'art. 7bis della LR.9/2018 i recinti destinati alla movimentazione degli equidi i quali possono essere coperti con tensostrutture o strutture similari purché amovibili, le cui caratteristiche tecnico-costruttive nonché i limiti temporali di utilizzo sono stabiliti dalla DGR. 2024/2019. Tali strutture al termine del periodo di utilizzo sono, in ogni caso, rimosse non essendo consentito un loro diverso utilizzo o cambio di destinazione d'uso.
- 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. 33/2002 “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 con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle specifiche norme di legge, interventi agricoli ed attrezzature speciali quali centri ippici, ecc. con le attrezzature connesse; per tali progetti dovranno essere presentati degli studi di fattibilità tecnica ed economica che andranno a stabilire le caratteristiche dell'intervento sia in termini qualitativi che quantitativi da sottoporre ad accordo pubblico –privato secondo il principio perequativo di cui al successivo art. 59 delle presenti N.T.O. e art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Anche in questo caso la richiesta va accompagnata da una specifica relazione tecnica sottoscritta dal progettista o, comunque, da tecnico abilitato con specifica competenza.

35.3 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 800 m³ 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 specifica competenza, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali.

35.4 Vincoli

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



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

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al primo comma è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L. R. 11/2004 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 36, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

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

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L. R. 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

35.5 Caratteri degli interventi

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

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

35.5.1 - Fabbricati ad uso residenziale

Per i nuovi fabbricati residenziali sono elementi di riferimento progettuale:

- a) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, rispettosi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, con pianta dell'edificio di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- b) morfologia del piano di campagna: rispetto al piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- c) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40%, salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
- d) manto di copertura: l'eventuale posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici, dovrà far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- e) materiali di finitura esterna: selezione di materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche;
- f) cornici di gronda: la sporgenza massima potrà essere di cm 60 (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con sporgenza massima di cm 40;
- g) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori fino ad una superficie complessiva contenuta entro 1/3 della superficie coperta del fabbricato; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a



meno che non sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);

- h) scale esterne: non sono consentite;
- i) poggiali: sono consentiti i poggiali purché ricavati in loggia. Sono vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggiali, terrazze, pensiline, tettoie ed altri elementi a sbalzo;
- l) con visivi: devono essere salvaguardati i con visivi su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

35.5.2 Strutture agricolo-produttive e allevamenti non intensivi

Ai sensi della L. R. 11/2004 art. 50, comma 1, lettera d) punto n. 3 sono strutture agricolo - produttive destinate ad allevamento gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo o quelli che non superano la classe dimensionale 1 come definito dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i..

Si classificano gli allevamenti di cui al precedente paragrafo in riferimento ai parametri della D.G.R. 3178/2004 - D.G.R. 329/2010 – D.G.R. 856/2012 e successive s.m.i. le strutture agricolo - produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi) con capacità produttiva (peso vivo medio allevato) non superiore alla classe 1 e che presentano il nesso funzionale così come previsto dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i..

La progettazione di nuove strutture agricolo-produttive ed allevamenti non intensivi deve essere accompagnata da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente. Inoltre si dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, attraverso l'ausilio dello "schema di visualizzazione" di cui al punto successivo, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente.

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

Sono elementi di riferimento per la progettazione:

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

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

35.5.3 Schema di visualizzazione

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

Esso si compone di (documentazione minima):

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

35.6 Parametri edificatori

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

35.6.1a Distanza minima dalle strade



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

35.6.1b Distanza minima dai confini di proprietà (esclusi gli allevamenti zootecnici)
per le abitazioni e gli annessi rustici: m 5,00

35.6.1c Distanza minima tra i fabbricati (esclusi gli allevamenti zootecnici)

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

35.6.1d Distanza minima dai limiti di zona (esclusi gli allevamenti zootecnici)
per le abitazioni: m 5,00
per gli annessi rustici: m 10,00

35.6.2 Distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici esistenti

35.6.2a distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici a carattere familiare, esclusa la residenza del proprietario, relativamente alla quale, le distanze minime possono essere dimezzate:

dalle stalle:	m 30,00
dalle concimaie:	m 40,00
dai silos:	m 20,00

35.6.2b distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici non intensivi, esclusa la residenza del proprietario, relativamente alla quale, le distanze minime possono essere dimezzate:

dalle stalle:	m 40,00
dalle concimaie:	m 50,00
dai silos:	m 30,00

35.6.3 Distanza minima delle nuove stalle, concimaie e silos e loro ampliamenti

Nel rispetto della D.G.R. n° 7949 del 22 dicembre 1989:

35.6.3a allevamenti zootecnici a carattere familiare:

	STALLE	CONCIMAIE	SILOS
dai confini di proprietà	m 25,00	m 40,00	m 15,00
dalla residenza del proprietario	m 10,00	m 20,00	m 10,00
da residenza di terzi	m 30,00	m 45,00	m 20,00
dalle Z.T.O. A-B-C-F	m 70,00	m 70,00	m 50,00
dalla strada	D.I. 1 aprile 1968 n° 1404		
dalle Z.T.O. C1.1	m 30,00	m 30,00	m 20,00

35.6.3b allevamenti zootecnici non intensivi:

	STALLE	CONCIMAIE	SILOS
dai confini di proprietà	m 25,00	m 40,00	m 15,00
dalla residenza del proprietario	m 20,00	m 25,00	m 15,00
da residenza di terzi	m 40,00	m 50,00	m 20,00



dalle Z.T.O. A-B-C-F	m 150,00	m 150,00	m 50,00
dalla strada	D.I. 1 aprile 1968 n° 1404		
dalle Z.T.O. C1.1	m 50,00		

35.6.3c allevamenti zootecnici intensivi:

non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

35.6.4 Limiti di altezza e piani

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare l'altezza massima di m 7,50.

Sono consentite altezze diverse, con un limite massimo di 12 m rispetto alla cornice di gronda, sulla base di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50 comma 1 lettera d, n° 2 ed approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura.

Esclusivamente per gli impianti tecnologici sono consentite altezze diverse da quelle sopra riportate, con un massimo di 14 m.

35.6.5 Box per il ricovero di equidi (art. 44, comma 5 quinquies della LR 11/2004)

- dimensioni massime: $\leq 75,0 \text{ m}^2$ di superficie coperta
- altezza massima: m 3,50
- distanza dalle case sparse: m 50
- distanza dalle case concentrate: m 250
- distanza dalle zone non agricole: m 250,00
- le concimaie ed in genere tutti i depositi di deiezione animali devono essere situate a distanza non minore a m. 25 dalle abitazioni nonché dai pozzi o da qualsiasi altro serbatoio e condotta di acqua potabile. Se la concimaia risulta scoperta, è assoggettata al rispetto delle distanze previste al punto 5) della lettera d) della DGR. 3178/2004 e ss.mm.

Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale. Si richiamano la DGR. 1222/2021 relativamente alle finalità, caratteristiche tecniche costruttive, limiti temporali di utilizzo e gestione dei reflui.

La dismissione di box per il ricovero di equidi non dà origine a crediti edilizi.

35.7 Sottozona agricola

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

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

35.8 Sottozona agricola di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola

Le sottozone 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 rispettare le norme comuni agli interventi edilizi nella sottozona agricola ed inoltre:



- 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.

35.9 Sottozona agricola di tutela urbana

Trattasi degli ambiti, con vocazione urbana, individuati nella tav. A4 del P.A.T., quali linee preferenziali di sviluppo insediativo, coincidenti sotto il profilo strategico con le aree di espansione residenziale previste dal previgente P.R.G., soggette a P.U.A. non adottati e/o approvati alla data di adozione della variante n° 6 al P.I..

Sugli immobili esistenti ricadenti nei suddetti ambiti, 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..



TITOLO SETTIMO SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD

Articolo 36 – Zone “F” destinate ad uso pubblico e di interesse generale

36.1 Generalità

- Le zone F, così come indicate nelle planimetrie di P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968, n° 1444 come integrato dall’art. 31 della L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo, ovvero:
 - F.1 aree per l’istruzione;
 - F.2 aree per attrezzature di interesse comune
 - F.3 aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport;
 - F.4 aree per parcheggi;
 - F.5 riserva naturale “ex polveriera”;
 - F.6 parco per impianti sportivi ed attrezzature di interesse generale.L’intervento di soggetti diversi dal Comune è definito dal Consiglio Comunale mediante apposita convenzione.
- Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m³ di volume edificabile lordo corrispondente a m³ 120 di volume edificabile netto;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui al presente articolo, la modifica tra le diverse tipologie di standard è ammessa e non costituisce variante al P.I.
- Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:
 - a) relativamente alla residenza, m² 30 per abitante teorico così ripartiti:
 - parcheggi pubblici: 5 m²/ab;
 - verde pubblico: 5 m²/ab;
 - parco urbano/attrezzature sportive: 10 m²/ab;
 - attrezzature scolastiche: 5 m²/ab;
 - attrezzature di interesse comune: 5 m²/ab;di cui standard primari: in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato:
 - parcheggi pubblici: 5 m²/ab;
 - verde pubblico: 5 m²/ab;
 - b) relativamente all’industria, all’artigianato e al commerciale all’ingrosso: m² 10 ogni 100 m² di superficie territoriale delle singole zone, di cui almeno il 50% a parcheggio e comunque dimensionati in modo tale da garantire almeno un posto auto pari a m² 12,5 per ogni addetto; 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 direzionale: m² 100 ogni m² 100 di superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio;



- d) relativamente al commercio: 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” in tutte le zone, con esclusione dei centri storici, devono essere previste le seguenti aree a parcheggio:
- per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto, deve essere prevista area libera non inferiore a $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio libero per i clienti non inferiore a $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita ovvero non inferiore a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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;
 - 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 $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita ovvero non inferiore a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della s.l.p.;
 - per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita ovvero non inferiore a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della s.l.p.;
 - 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 $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita, ovvero non inferiore a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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;

- e) relativamente al settore turistico-ricettivo: $\text{m}^2 15$ ogni $\text{m}^3 100$, oppure $\text{m}^2 10$ ogni $\text{m}^2 100$, 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..

- Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 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.
- Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m^3 devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m^2 ogni abitante teorico insediabile.
- Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione.

36.2 F1 - Aree per l'istruzione

- Destinazioni d'uso:
2 – scuola dell'infanzia;



- 3 – scuola primaria;
 - 4 – scuola secondaria;
 - attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici;
 - abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m³ 500.
- Parametri edificatori:
 - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
 - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
 - H max: m 10,00
 - distanza minima dai confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00
 - distanza minima dalla strada: m 10,00
 - 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.

36.3 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 - turistiche;
 - h) protezione civile;
 - i) abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m³ 500;
 - j) aree per il benessere e la tutela degli animali.
- parametri edificatori:
 - per le utilizzazioni indicate nelle tavole 2.01 ÷ 2.09 con i nn. 9-10-16-19-31-36:
 - indice massimo di copertura: 40% della superficie fondiaria
 - altezza massima: m 10,00
 - distanza minima dalle strade: m 10,00
 - distanza minima dai confini: m 5,00
 - per le utilizzazioni indicate nella tavola 2 foglio 5 con il n° 27:
secondo le seguenti destinazioni d'uso e parametri edificatori:
- destinazioni d'uso:
 - strutture edilizie con particolare riguardo alle persone anziane;
 - ambulatori medici compreso sala d'attesa;
 - sale comune multiuso;
 - alloggi di varie metrature, compresi i mono-bilocali, per anziani e relativi famigliari;
 - autorimesse coperte nella misura minima di un posto auto ogni due alloggi, tenuto conto della particolare tipologia dell'utenza;
 - convenzione con il Comune per la cessione in locazione ad equo canone, del 10% degli alloggi previsti;
- parametri edificatori:
 - indice di edificabilità territoriale m³/m² 0,70
 - altezza massima: m 9,50



- distanza minima dalle strade: m 10,00
- distanza minima dai confini: m 5,00

per le utilizzazioni indicate nella tavola 2 foglio 7 con il n° 28:

- indice di edificabilità fondiario m^3/m^2 2,00
- altezza massima: m 10,50
- distanza minima dalle strade: m 10,00
- distanza minima dai confini: m 5,00

per le utilizzazioni indicate nella tavola 2 foglio 5 con il n° 35:
secondo le seguenti destinazioni d'uso e parametri edificatori:

- ambulatori medici;
- sale comuni multiuso compresa sala d'attesa;

- parametri edificatori:

- indice massimo di copertura: 40% della superficie fondiaria
- indice di edificabilità territoriale m^3/m^2 0,70
- altezza massima: m 9,50
- distanza minima dai confini: m 5,00

per le utilizzazioni indicate nella tavola 2 foglio 5 con il n° 36-b:
secondo le seguenti destinazioni d'uso e parametri edificatori:

- area per il benessere e la tutela degli animali.

- parametri edificatori:

- indice massimo di copertura: 40% della superficie fondiaria
- altezza massima: m 7,50
- distanza minima dalle strade: m 10,00
- distanza minima dai confini: m 5,00

All'interno dell'area o in adiacenza dovranno essere recuperati i parcheggi nella misura di almeno il 10% della superficie territoriale, per la sosta degli addetti e dei visitatori.

36.4 F2 speciale (n° 26)

- destinazioni d'uso:
oltre a quelle previste all'art. 36.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - alberghiere;
 - motel – camping con rimessaggio;
- parametri edificatori.
gli stessi previsti dall'art. 36.3.

L'ambito sarà sottoposto a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e le destinazioni ricettive dovranno comunque risultare a servizio delle aree classificate F3.

36.5 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 ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
 - aree boscate: ambiti per l'implementazione del patrimonio arboreo dei parchi mediante nuove piantumazioni derivanti da interventi di compensazione di nuovi interventi edilizi per la mitigazione della CO₂equivalente;
 - 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..

All'interno dei parchi urbani e di quartiere possono essere ricavati ambiti per la realizzazione delle aree boscate.

Nei fabbricati sono ammesse anche le destinazioni d'uso strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).

- parametri edificatori:
 - indice massimo di copertura - aree a parco: 10% della superficie fondiaria;
 - indice massimo di copertura - impianti sportivi: 20% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti, fatto salvo il distacco minimo dei confini;
 - 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;

per le utilizzazioni indicate nelle tavole 2 foglio 04, 2 foglio 07, 2 foglio 08 con il n° 93:

- indice massimo di copertura - 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.

36.6 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.

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

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata; in tale ipotesi il permesso di costruire deve essere integrato da apposita convenzione registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 50 m² di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.I. siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate e modificate nella singola consistenza, purché la quantità complessiva prevista non subisca variazioni in difetto, senza che ciò costituisca variante al P.I.

I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzati con manufatti di arredo.

Parametri edificatori edifici ad uso parcheggi pubblici:

- indice di copertura: 50%
- altezza massima: secondo le esigenze
- distanza minima dalla strada: m 5,00
- distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5,00

36.7 F5 – Riserva naturale “ex Polveriera”

L'area appositamente individuata nelle planimetrie del P.I. e comprendente l'ambito dell'ex polveriera viene sottoposta a particolare tutela e salvaguardia come oasi naturale. In tale area è consentito esclusivamente il recupero e l'eventuale ampliamento con volumetria non superiore al doppio di quella del fabbricato esistente per finalità scientifico-didattiche, nonché per uso in ogni caso collegati con la tutela e la valorizzazione dell'area stessa.



36.8 F6 - Parco per impianti sportivi ed attrezzature di interesse generale

L'area è destinata ad un complesso di impianti e attrezzature di interesse territoriale.

36.8.1 Destinazioni d'uso

- attrezzature per attività sportive pubbliche e/o di interesse pubblico con i relativi servizi di carattere amministrativo, organizzativo, di rappresentanza;
- attrezzature per la medicina sportiva, la cultura fisica, le attività scientifiche e didattiche relative allo sport, nonché le attrezzature per la cultura, la formazione ed il tempo libero;
- impianti per il tempo libero e spettacoli;
- un complesso per la commercializzazione di tutti i prodotti sportivi;
- pubblici esercizi, attrezzature alberghiere, servizi di interesse pubblico, servizi bancari e servizi integrativi e di supporto alle destinazioni principali;
- parco pubblico.

L'intervento di soggetti diversi dal comune è definito dal Consiglio Comunale mediante apposito accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

36.8.2 Direttive per la progettazione

- il complesso degli impianti sportivi dovrà appoggiarsi su di un asse distributivo principale dotato di alta qualità formale costituito da una sequenza di giardini, piazzette, specchi d'acqua, ecc.;
- l'attuazione del parco è subordinata alla formazione di un Progetto Urbanistico di Massima dell'intero parco, approvato dal Consiglio Comunale, che dovrà prevedere:
 - la suddivisione del territorio del parco in settori funzionali, con l'obiettivo di salvaguardare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del sito e di contenere gli spazi destinati agli impianti e attrezzature nel settore est a favore degli spazi aperti e naturali nel settore ovest;
 - le direttive da osservare per l'attuazione coordinata di tutte le opere previste nei singoli settori funzionali e aree di intervento unitario;
 - l'attuazione del Progetto Urbanistico di Massima a mezzo di un piano di dettaglio, volto a precisare sia le caratteristiche urbanistico - edilizie delineate dal Progetto Urbanistico di Massima, nel rispetto delle direttive stabilite per l'attuazione coordinata del parco, sia per le opere di urbanizzazione necessarie per la funzionalità degli impianti ed attrezzature;
- gli impianti sportivi e le strutture previste dovranno essere organizzate esclusivamente nel settore est per rispettare e valorizzare l'area naturale della "ex polveriera".

36.8.3 Contenuti del progetto di massima

Il progetto di massima definisce:

- l'organizzazione degli spazi riservati al parco e alle destinazioni d'uso sopraindicate nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, sia naturale che edificato, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e dei collegamenti interni da articolare mediante strade di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- i collegamenti dell'area con la viabilità esterna, mediante adeguate opere di canalizzazione e svincolo del traffico con le arterie di viabilità principale;
- i criteri per la sistemazione ed utilizzazione delle opere a parco e giardino, con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte tra le specie locali;
- i limiti dei parametri urbanistici ed edilizi ritenuti necessari in rapporto ai caratteri dell'ambiente e alle esigenze degli impianti e attrezzature;



- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzare con priorità.

36.8.4 Settore ovest

Area a confine tra l'ex polveriera ed il settore Est. Tale area dovrà essere destinata a verde pubblico di tutela dell'ex polveriera. L'utilizzo dell'area dovrà essere compatibile con quanto previsto dal protocollo d'intesa approvato dal Comune di Albignasego, la Procura di Padova e la Regione Veneto per il recupero dell'ex polveriera.

36.8.5 Settore est

Area compresa tra l'autostrada ed il settore ovest (verde pubblico).

Parametri edificatori:

- a) parcheggi, giardini e piazze:
superficie territoriale non inferiore al 40%
- b) attrezzature sportive e relative attività e servizi integrativi di supporto:
superficie coperta degli impianti sportivi e per il tempo libero: non superiore al 20% (escluse le coperture stagionali)
- c) complesso commerciale di attrezzature sportive, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico, attrezzature alberghiere, servizi bancari, ecc.:
superficie coperta: non superiore al 10%
- d) aree a parcheggio:
da dimensionare in rapporto alla presunta affluenza di pubblico
- e) altezze:
 - per gli impianti sportivi: secondo le esigenze delle specifiche attività;
 - per gli altri edifici di cui al punto 36.8.1: due piani fuori terra con altezza massima di m 7,50, fatte salve maggiori altezze (albergo - impianti per il tempo libero e spettacoli) da definire in sede di strumento attuativo.

36.8.6 Approvazione del Piano di Dettaglio

Il piano di dettaglio può essere approvato come:

- a) strumento urbanistico attuativo;
- b) progetti preordinati all'attuazione coordinata di interventi diretti sulla base di apposite convenzioni volte, tra l'altro, al coordinamento temporale e intersoggettivo delle operazioni.

36.9 Modi di intervento

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

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

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



TITOLO OTTAVO

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Articolo 37 – Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)

37.1 Servizi cimiteriali

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

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

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

37.2 Fasce di rispetto cimiteriale

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 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. 1265/1934:

- 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. 380/2001;
- b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, previo parere U.L.S.S..

Tali aree concorrono alla determinazione dell'edificabilità della zona agricola, purché parti integranti di un fondo rustico.

Articolo 38 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Le tavole del P.I. localizzano le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti di cui al D. Lgs. 259/2003 e s.m.i.

38.1 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. 36/2001 "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° 42/2004 – parte seconda;
- 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;
- 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 39 – Elettrodotti – Centrale Enel - fasce di rispetto

Nel territorio Comunale sono presenti gli elettrodotti relativi alle linee:

- Bassanello – Camin - tensione di esercizio 132 kV;
- Dugale - Camin – tensione di esercizio 380 kV;
- Camin – Battaglia Terme – tensione di esercizio 132 kV.

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;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente;
- D.M. 449 del 21 marzo 1988.

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 39 bis – Depuratore e fascia di rispetto

Le tavole del P.I. individuano l'impianto di depurazione comunale e relativa fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità come previsto dall'art. 62 del D. Lgs. 152/1999 e dal punto 1.2 dell'Allegato 4 alla Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i..

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. 380/2001 e s.m.i.. Sono vietate nuove costruzioni e ricostruzioni fatte salve le opere infrastrutturali relative ai depuratori, agli ecocentri ed ai magazzini comunali o similari.



Articolo 40 – Gasdotto - fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)

Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nella tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” del P.A.T. sono quelle indicate dall’ente gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l’ente gestore e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Articolo 41 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Il P.I. riporta l’ambito cautelativo dell’area potenzialmente interessata dal massimo danno accidentale, così come recepita nell’elaborato tecnico: “rischio incidente rilevante” (R.I.R.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 21 marzo 2013.

Articolo 42 – Sottoservizi

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



TITOLO NONO

SISTEMA DELLA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (D.M. n° 1404/1968 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992 e s.m.i.)

Articolo 43 – Viabilità e relative fasce di rispetto (D.M. n° 1404/1968 – D.P.R. n° 495/1992 – D. Lgs. n° 285/1992 e s.m.i.)

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

Nelle tavole del P.I. sono individuate le principali infrastrutture esistenti e previste, destinate alla viabilità, secondo la seguente classificazione:

- a) viabilità autostradale;
- b) viabilità statale;
- c) viabilità regionale;
- d) viabilità provinciale;
- e) viabilità comunale.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione, salva la costruzione di manufatti quali passerelle, cavalcavia e sottopassi.

Fasce di rispetto stradale

Ai sensi del D. Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada” e D.P.R. n° 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione” e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Nelle fasce di rispetto potranno essere effettuati interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

In tali aree potranno inoltre essere realizzati, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo e hanno la stessa destinazione urbanistica e capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.

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

- a) il tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
- b) l’indicazione strategica dei tracciati individuati dal P.A.T. ma non rientranti nel dimensionamento del presente P.I..

Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia della profondità di m 10,00, su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I..

La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, riportata nelle tavole del P.I. negli ambiti soggetti a P.U.A., è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.I..



Articolo 44 – Percorsi ciclo-pedonali

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

- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica, turistica e ricreativa;
- 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.

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 quella 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.

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..

Articolo 45 – Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti

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. Lgs. 11.02.1998 n° 32 e s.m.i.:

- 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 m³;
- 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 e 14.01.1999 n° 2.

Gli impianti vengono consentiti oltre nella Z.T.O. D5 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 m² 2.500



- stazione di rifornimento m² 2.000
- chiosco m² 1.000

- 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 m² 300 per le aree libere, di cui non inferiore a m² 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.



TITOLO DECIMO SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO

Articolo 46 – Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T.I. e 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.

46.1 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° 2948/2009 e D.G.R.V. n° 80/2004 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.

46.2 Aree idonee a condizione – sottoclassi di “compatibilità geologica”

46.2.1 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.

46.2.2 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° 2948/2009) 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).



46.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassa permeabilità in aree depresse 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.

46.2.4 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.

46.2.5 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.

46.3 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 o 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.

46.3.1 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.

Articolo 47 – 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:
 - 800 m³/ha di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità;



- 700 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive e/o commerciali;
 - 600 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
- In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/2009 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;
- b) vanno favorite, tra gli interventi di mitigazione idraulica, le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
 - c) 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 nuova affossatura ed opportuni manufatti di attraversamento evitandone, in generale, lo sbancamento. 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:
 - verifica del sistema di deflusso idraulico locale;
 - verifica dell'interferenza dei nuovi insediamenti con il sistema di deflusso in essere ed eventuale potenziamento dello stesso;
 - individuazione della tipologia di interventi 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 in relazione a quanto disposto dalla D.G.R.V. n° 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni;
 - d) è vietata la tombinatura di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. n° 152/2006, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
 - e) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dei vari P.U.A. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
 - f) 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;
 - g) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili; a tale scopo il P.I., coerentemente con la lettera i) dell'art. 16.1.1 delle N.T. del P.A.T., ha previsto un indice di permeabilizzazione generalizzato in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante;
 - h) 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 esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
 - i) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di



- “morbida” di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- l) 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'A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
 - m) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m² di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire reflussi incontrollati o ristagni idrici superiori alla capacità di invaso dello stesso. 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;
 - n) 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;
 - o) 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;
 - p) tutte le misure di mitigazione individuate nello studio di compatibilità idraulica, in particolare laddove allo stato attuale sussistono condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
 - q) all'interno dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con superficie territoriale superiore a un ettaro o all'esterno nelle aree immediatamente contermini, fatta salva la destinazione urbanistica, anche agricola, dovrà essere previsto un volume di accumulo con capacità di invaso minimo calcolato come previsto al precedente punto a). Tale volume potrà essere contenuto in bacini d'invaso, o in condotte sovradimensionate o altre forme di capacità equivalente. Tali opere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria e come tali da trasferire gratuitamente, con l'area di pertinenza, in proprietà al Comune.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, nonché le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'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 e s.m.i.), come pure 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. (prot. 151034 del 14 aprile 2017 di cui al parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova).

Gli interventi previsti nella variante n. 2 al P.I. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni dettate dal Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova nel parere del 04.02.2016, prot. n. 4153:

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica, coerentemente a quanto prescritto nel presente parere;
- il progetto di tali volumi d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso di valle;
- si dovranno ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti;
- deve essere attentamente valutata ogni realizzazione di vani interrati, garantendo comunque la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti, come indicato nel documento allegato alla D.G.R.V. 2948/2009 "Modalità operative e indicazioni tecniche";
- dovranno essere integralmente recepite e realizzate le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione nelle valutazioni tecniche disposte con la nota del 07.12.2015 prot. n. 10358 anche se non esplicitate nel presente parere;
- le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente dovranno essere completate con le prescrizioni fin qui esposte ritenendole prevalenti, per tutti gli ambiti di variante, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico;
- per la realizzazione di nuove superfici coperte o pavimentate, dovranno essere previsti volumi di invaso delle acque meteoriche nel rispetto di quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni;
- restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Gli interventi denominati A8, A12, A19 previsti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica della variante n. 3 al P.I. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni dettate dal Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova nel parere prot. n. 29200 del 07.9.2016:

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica, coerentemente a quanto prescritto nel sopra citato parere;
- il progetto di tali volumi d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso di valle;
- si dovranno ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti;
- dovrà essere attentamente valutata ogni realizzazione di vani interrati, garantendo comunque la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti, come indicato nel documento allegato alla D.G.R.V. 2948/2009 "Modalità operative e indicazioni tecniche";



- dovranno essere integralmente recepite e realizzate le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione nelle valutazioni tecniche disposte con la nota prot. n. 26047 del 02.8.2016 anche se non esplicitate nel presente parere;
- le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente dovranno essere completate con le prescrizioni fin qui esposte ritenendole prevalenti, per tutti gli ambiti di variante, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico;
- per la realizzazione di nuove superfici coperte o pavimentate, dovranno essere previsti volumi di invaso delle acque meteoriche nel rispetto di quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni;
- restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Restano in ogni caso fatte salve le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. per la Variante 14.1 (Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. n. 29811 del 16.9.2022 e Regione del Veneto – Genio Civile prot. n. 30538 del 23.9.2022); nello specifico:

- Limitare le impermeabilizzazioni del suolo. In particolare le pavimentazioni delle vie di accesso private e dei parcheggi, ad esclusione di quelle poste su aree riservate alle persone disabili, dovranno essere realizzate con materiali drenanti su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza;
- Fissare il piano d'imposta dei fabbricati sempre superiore di almeno 20+40 centimetri rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante;
- Evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa impermeabilizzare i piani interrati stessi al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e prevedere le aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori;
- I pluviali, ove è possibile, dovranno scaricare superficialmente.

Ogni intervento è subordinato a quanto stabilito dalle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato nella G.U.R.I. n.29 del 04/02/2022. Tale normativa è sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici che sono, ove non conformi, modificati di diritto.

Articolo 47 bis – Mitigazioni per interventi diretti

1. Il presente articolo fornisce indicazioni operative per gli interventi di mitigazione idraulica necessari per tutti gli interventi edilizi che comportano un incremento della superficie impermeabile ma non sono ricompresi negli ambiti di P.U.A. o già disciplinati nella “Valutazione di Compatibilità Idraulica – Elaborato n. 28” del P.I. vigente.
2. I progetti devono indicare la “superficie impermeabile equivalente” ottenuta sommando i prodotti delle singole tipologie di superfici, che si intendono realizzare, per il relativo coefficiente di deflusso indicato nella D.G.R.V. n. 2948/2009.
3. La “cubatura di invaso” per le acque meteoriche deve essere calcolata moltiplicando la “superficie impermeabile equivalente” per il coefficiente di 600 mc/ha.
4. E' consentito derogare alla realizzazione di apposite cubature di invaso qualora gli interventi ricadano in zone non interessate da alcun rischio o fragilità di tipo idraulico, idrogeologico, di permeabilità, di ristagno, etc. (c.d. aree bianche nelle carte rischio idraulico – Elaborati n. 26 e 27 del P.I. vigente) e la “superficie impermeabile equivalente” sia minore o uguale a 25 mq.
5. Qualora l'intervento ricada in zone non interessate da alcun rischio o fragilità di tipo idraulico, idrogeologico, di permeabilità, di ristagno, etc. (c.d. aree bianche nelle carte rischio idraulico – Elaborati n. 26 e 27 del P.I. vigente) e la “superficie impermeabile equivalente” sia superiore a 25 mq, la cubatura di invaso da realizzare deve essere calcolata sulla differenza, applicando il criterio di cui al comma 3 del presente articolo.



6. Nel caso in cui l'intervento si collochi tra due zone, una di rischio o fragilità di tipo idraulico, idrogeologico, di permeabilità, di ristagno, etc. e la seconda no, si dovrà prendere a riferimento il criterio più restrittivo.
7. Per interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento è necessario procedere alla realizzazione di una "cubatura di invaso" calcolata sulla "superficie impermeabile equivalente" ottenuta per differenza.
8. In sostituzione del coefficiente di 600 mc/ha, evidenziato nel comma 3 del presente articolo, devono essere adottati i seguenti coefficienti per le tipologie di intervento specificate:
 - 800 mc/ha per nuova viabilità,
 - 700 mc/ha per nuove aree produttive e/o commerciali.
9. Per superfici impermeabili superiori a 1.000 mq è comunque fatto salva l'acquisizione del parere del Consorzio di Bonifica competente.
10. In riferimento agli interventi di cui al 1° comma è fatto obbligo di:
 - limitare le impermeabilizzazioni del suolo. In particolare le pavimentazioni delle vie di accesso private e dei parcheggi, ad esclusione di quelle poste su aree riservate alle persone disabili, dovranno essere realizzate con materiali drenanti su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza;
 - fissare il piano d'imposta dei fabbricati sempre superiore di almeno 20-40 centimetri rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante;
 - evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa impermeabilizzare i piani interrati stessi al di sotto del piano di imposta di cui sopra e prevedere le aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori;
 - i pluviali, ove possibile, dovranno scaricare superficialmente.

Articolo 48 – Mitigazioni idrauliche

Il P.I. recepisce i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica, contenuti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. e del P.I.:

- A) i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova viabilità, nuovi poli produttivi, nuovi interventi edilizi, ecc.) non devono aumentare i coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle. Per interventi minori, in assenza di studi idraulici specifici, dovranno essere sempre rispettati gli indirizzi di seguito esposti;
- B) ad intervento urbanistico/edilizio eseguito la rete di smaltimento delle acque piovane deve essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede l'intervento stesso, con riferimento ad un tempo di pioggia pari al tempo di corrivazione della zona oggetto di intervento (stabilizzazione idraulica base). Per determinati interventi puntuali (es. poli sportivi o nuove aree produttive), o lineari (es. strade), o per determinate direzioni di sviluppo insediativo, potrà essere obbligatorio l'applicazione del concetto di stabilizzazione idraulica deduttiva o induttiva in funzione di caratteristiche specifiche del rischio idraulico locale.
- C) prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale e rendere più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.);
- D) prevedere di tipo permeabile le pavimentazioni destinate agli stalli di sosta veicolare pubblico/privato; le pavimentazioni andranno realizzate su di un opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 15 cm. Se non è possibile adottare il sopraccitato sistema costruttivo valutare l'opportunità di predisporre ulteriori invasi finalizzati a compensare la perdita di capacità filtrante del terreno;
- E) è obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed il ristagno. In particolare: a) salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) eventuali



- ponticelli o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero; d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente, volume conteggiato per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale);
- F) nella progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità, ove compatibile con i livelli di falda e col tipo di terreno presente, di impiegare perdenti nel primo sottosuolo e/o tubazioni di tipo drenante, in ogni caso previo trattamento ambientale di rimozione del sedimento/inquinante correlato al flusso di prima pioggia e garantendo la manutentabilità del sistema di infiltrazione;
- G) nelle aree a verde la configurazione plano-altimetrica deve agevolare l'assorbimento di parti non trascurabili di precipitazione defluenti dalle aree impermeabili limitrofe e contribuire, nel contempo, alla laminazione dei contributi di piena in transito nelle reti idrografiche;
- H) negli interventi edilizi ed urbanistici evitare di ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- I) è vietato pregiudicare con gli interventi edilizi e/o urbanistici la realizzabilità di opere destinate ad attenuare o eliminare le cause di pericolosità idraulica locale;
- L) se la zona di intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (Consorziale, Comunale, di competenza del Genio Civile Regionale) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde dello scolo o canale. Questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione della via d'acqua;
- M) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua (vedi ad esempio la cartografia P.A.T.I. relativa alle aree non idonee o idonee sotto condizione) evitare la costruzione di volumi interrati o, in alternativa, prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione/drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali interrati. Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato su di una quota superiore al piano campagna medio circostante; tale quota dovrà essere superiore al piano campagna medio circostante di una quantità da precisare attraverso una analisi morfologica locale alla luce dei fenomeni esondativi o di ristagno idrico storicamente accaduti o prevedibilmente possibili;
- N) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni. In caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate;
- O) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o demaniali, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle prescrizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904. L'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m.
- P) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- Q) incentivare la realizzazione di tetti a giardino o semplicemente inerbiti, particolarmente in ambito urbano;
- R) la realizzazione di ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, nell'ambito del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, che comporta una riduzione della superficie permeabile superiore a 1.000 m², dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dallo stesso Consorzio, previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi, sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative. In particolare, gli



- elaborati dovranno essere completi di dati altimetrici, sia dello stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche, dalle aree interessate al recapito nei ricettori consorziali, prevedendo una separazione quanto più spinta possibile delle acque nere da quelle meteoriche, prevedendo il collettamento delle prime all'impianto di depurazione;
- S) nei piani urbanistici attuativi dovrà sempre essere indicato lo schema idraulico che collega l'area di intervento con la rete consortile definendo tutte le eventuali affossature private;
- T) per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- U) la fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica;
- V) la portata al colmo scaricata verso la rete esterna dai nuovi interventi urbanistici od edilizi, rapportata ad una piovosità con tempo di ritorno in ogni caso non inferiore a 50 anni, dovrà sempre e comunque essere limitata superiormente al valore specifico di 10 l/s per ettaro di superficie totale di intervento;
- X) nella progettazione dei nuovi interventi che comportano una riduzione della permeabilità il ripristino dei volumi idrici persi potrà avvenire mediante realizzazione di invasi superficiali o profondi (detenzione idraulica). Si dovrà in ogni caso destinare una superficie pari ad almeno 500 m²/ha finalizzata alla realizzazione di invasi superficiali, salvo motivate necessità che impediscano il rispetto di questa ultima prescrizione in funzione della destinazione d'uso o delle caratteristiche della zona. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito di intervento al progetto delle opere di mitigazione idraulica deve essere allegata opportuna convenzione, firmata da tutti gli aventi causa, finalizzata a garantire nel tempo la vita tecnica e l'efficienza del sistema di mitigazione idraulica;
- Y) la progettazione dal punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non deve limitarsi al solo ambito di intervento ma deve considerare lo stato di fatto delle zone contermini e lo stato di fatto del bacino idrografico di appartenenza. Se il sedime di una futura urbanizzazione risulta interessato da ristagni di acqua di pioggia durante i grandi eventi di precipitazione l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di ulteriori volumi di invaso (aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata) intervenendo, ad esempio, sulla rete superficiale esistente.

Articolo 48 bis – Mitigazioni idrauliche in ottemperanza al Piano di gestione del rischio alluvioni.

Le presenti norme fanno proprio e recepiscono quanto previsto nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n.152/2006 a cui si rimanda, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021.

Articolo 49 – Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico

49.1 Servitù idraulica

- 49.1.1 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 al 140 e quelle del R.D. n° 523/1904 per corsi d'acqua pubblici, artt. dal 93 al 99.



- 49.1.2 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).
- 49.1.3 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 49.1.2, 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;
 - 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. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura;
 - e) piste ciclabili / percorsi ecologici.
- 49.1.4 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.
- 49.1.5 Ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 41 della L. R. 11/2004, 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 50 – Vincoli geologici

50.1 Vincolo sismico

Il territorio comunale ricade in area classificata “Zona 3” ai sensi dell'allegato alla D.G.R.V n° 244 del 09 marzo 2021 (ALLEGATO B).

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/2003, n° 3379/2004, n° 3431/2005, n° 3519/2006;
- L.R. 13/2004;
- L.R. 38/2004;
- D.G.R. n° 71/2008;
- D.M. 14.1.2008;
- D.G.R.V. n° 244/2021

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche.



Articolo 51 – Vincoli idrogeologici derivanti dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P.G.R.A.

Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree di pericolosità idraulica come definite dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:

- a) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
 - b) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);
- che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.

Ai sensi dell'art. 15 delle norme di attuazione del PGRA, nelle aree a pericolosità idraulica media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

Articolo 52 – Beni paesaggistici tutelati per legge

52.1 Aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n° 42/2004 art. 136) - Parco Villa Salom

Le tavole del P.I. individuano il seguente bene paesaggistico di notevole interesse pubblico: Parco Villa Salom.

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelle di cui alla parte terza – titolo I del D. Lgs. n° 42/2004.

52.2 Corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, primo comma, lettera c)

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

- il canale Battaglia;
- lo scolo Inferiore o scolo Borachia.

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 è subordinato, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del D. Lgs. 42/2004, 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.

Il P.I., coerentemente con il P.A.T., promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale.

A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di eventuali attività idroproduttive e di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T. e dal P.I., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

Articolo 53 – Elementi di valore monumentale-testimoniale e Ville Venete

53.1 Vincolo monumentale – beni culturali (D. Lgs. n° 42/2004 artt. 10 e 12)

Il P.I. conferma le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 già individuati nella tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, e precisamente:

- A – Villa San Bonifacio
- B – Area adiacente a Villa San Bonifacio
- C – Villa Foscolo con scoperto
- D – Cappella di San Tommaso (o degli Obizzi)
- E – Palazzo Obizzi
- F – Resti di Villa Lion poi Ferrarese
- G – Villa Salom
- H – Chiesa di S. Giacomo
- I – Villa Calvi

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

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

- J – Parco Palazzo Obizzi
- L – Villa Libero
- M – Ex casa Baratto e area di pertinenza
- N - Chiesa di Lion
- O - Casa Calore
- P - Ex chiesa di Mandriola
- Q - Ex scuola di Lion
- R - Sede Municipale di via Roma
- S - Chiesa di Carpanedo

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

Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle segnalazioni certificate di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente “Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio”.

La mancata indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolanti a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nelle tavole del P.I. o nel quadro conoscitivo.

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

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



53.2 Immobili di valore testimoniale e Ville Venete

Il P.I. individua gli immobili di valore testimoniale e Ville Venete non vincolate, con apposita grafia nelle tavole del P.I. per i quali si richiamano le disposizioni di cui all'art. 13 delle presenti N.T.O..

Articolo 54 – Ambiti ed elementi di tutela

54.1 Centri Storici

Le tavole del P.I. confermano la perimetrazione dei centri storici di Carpanedo e Lion riportata nella tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, all'interno dei quali sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 13 delle presenti N.T.O..

All'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:

- a) beni culturali di cui al precedente art. 53.1;
- b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b).

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

I centri storici del Carpanedo e Lion non rientrano tra quelli individuati e riconosciuti per la loro importanza dal P.T.C.P. (art. 26 N.T.).

54.2 Contesti Figurativi

Il P.I., a norma dell'art. 40, comma 4 della L.R. 11/2004 e dell'art. 25.3 delle N.T. del P.A.T., 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, ad eccezione delle installazioni pubblicitarie a carattere temporaneo, di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, 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;
- in caso di demolizione di costruzioni non più necessarie e/o costituenti elementi di degrado, deve essere valutata la possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area dopo attenta analisi storico-ambientale, mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- ogni intervento di trasformazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti deve essere valutato nell'ambito di un'attenta e qualificata analisi storica corredata da indagini iconografiche e di archivio;



- sono vietati i movimenti di terreno eccetto quelli che servono al ripristino o alla riqualificazione di trasformazioni incoerenti, precedentemente realizzate;
- 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;
- è vietata la realizzazione di nuove recinzioni per la suddivisione di spazi aperti interni al perimetro e al contesto figurativo.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, sono sempre possibili accordi pubblico-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. 57 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.

54.3 Aree a verde privato

Aree inedificabili, che concorrono alla formazione del lotto minimo, prive di capacità edificatoria, sistemate in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

In dette aree è consentita la collocazione di elementi d'arredo quali, a titolo non esaustivo: gazebi, pompeiane, tende, giochi per bambini, strutture in legno per il ricovero di attrezzi, etc.

Nelle aree a verde privato adiacenti o comprese negli ambiti dei "Nuclei residenziali in ambito agricolo" è, inoltre, ammessa la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive ad uso privato come le piscine private, ad eccezione delle limitazioni per gli ambiti definiti di tutela o di invariante definiti a livello strutturale; queste opere, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrato, possono essere realizzate, indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi, nel limite massimo di superficie accessoria (SA) conformemente a quanto disciplinato all'articolo 97 del RET.

La realizzazione è consentita a condizione che gli interventi:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni e non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- b) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti e con gli assetti vegetazionali esistenti;
- c) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sulla rete acquedottistica pubblica;
- d) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

Gli interventi, soggetti ai disposti di cui all'art.8 bis delle presenti norme, ottemperano al contributo previsto qualora vengano realizzate opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia dei luoghi, anche se interrati.

54.4 Land markers: parchi-giardini storici

Il P.I. conferma la tutela e valorizzazione dei parchi delle Ville di San Bonifacio, Castellani e Lion.



Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti e prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

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

54.5 Varchi Urbani – connessioni preferenziali

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

Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.).

Le tavole del P.I. precisano i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

Articolo 55 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Il Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per favorire l'utilizzo di principi costruttivi e buone pratiche allo scopo di raggiungere più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Il prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi e delle presenti N.T.O., ai sensi dell'art. 17 della L. R. 11/2004.

L'obiettivo del Prontuario è di favorire progettazioni che diano luogo ad interventi che si relazionino con il contesto in cui sono inseriti.

La parte quarta del prontuario dedicata alla “Sostenibilità ambientale degli edifici” 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 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 Fini della perequazione

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. 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.

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 in misura non inferiore al 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 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.

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.



La perequazione urbanistica può concretizzarsi anche attraverso la monetizzazione; in questa evenienza i proventi della perequazione vengano utilizzati dal Comune per la realizzazione di opere nell'ambito / contesto in cui si colloca l'intervento.

56.3 Criteri e modalità di applicazione

In conformità a quanto stabilito al precedente articolo 17, le volumetrie dei P.U.A. già convenzionati sono riconosciute e riconfermate.

Sono altresì riconosciute e riconfermate le volumetrie di:

- tutte le aree soggette a P.U.A. adottati e/o approvati prive di previsioni di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi siano convenzionati entro il 31.12.2017;
- tutte le aree soggette a P.U.A., con previsione, all'interno del relativo ambito, di viabilità strategica di interesse comunale, a condizione che gli stessi vengano convenzionati entro il 31.12.2018;
- tutte le aree di edilizia residenziale pubblica soggette a P.U.A. già individuate nel previgente P.R.G..

Decorsi i termini previsti per la sottoscrizione della convenzione a lottizzare decadono le previsioni relative alle aree di espansione soggette a P.U.A.. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 35.9 delle presenti N.T.O..

Relativamente alle aree di espansione soggette a P.U.A. l'istituto della perequazione edilizia si applica alla fattispecie di cui all'art. 18 bis delle presenti norme e, più in generale, nell'ambito di interventi soggetti ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 delle L.R. 11/2004 generativi di plus-valore.

Ai fini perequativi il P.I. 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 di servizi a scala territoriale.

Gli interventi soggetti a perequazione devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, in aggiunta alle dotazioni minime a standard di cui all'art. 36, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente, da valutarsi secondo i criteri di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale coerentemente con i criteri di cui all'art. 6.5 delle N.T. del P.A.T..

Articolo 57 – Credito edilizio e registro

57.1 Definizione

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola e/o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed al successivo art. 58.

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 m³ o in m², corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m² - €/m² edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati dall'Amministrazione 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. 58, 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;
- f) trasferimento di diritti edificatori nelle Z.T.O. "C2" – Nuovi insediamenti residenziali di cui al precedente articolo 18, conseguenti a:
 - demolizione di edifici esistenti in altre parti del territorio comunale e ripristino della relativa area di pertinenza ad usi naturali o agricoli;
 - trasferimento di potenzialità edificatoria residua prevista nelle diverse Z.T.O. del P.I.

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. 11/2004 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.

57.4 Istituzione del registro dei crediti edilizi

E' istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'art. 17, comma 5, lettera e) della L. R. n° 11/2004.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio – annotato su "scheda" avente ab origine adeguato spazio anche in previsione delle successive variazioni – dovrà contenere:

1. dati identificativi del/i titolare/i del credito edilizio;
2. dati identificativi catastali delle particelle cui afferiscono i crediti edilizi;



3. in caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà di ciascun contitolare, con assegnazione della quota di spettanza a titolo individuale;
4. estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza;
5. la quantità di cubatura assegnata, relativa destinazione ed eventuale area di atterraggio, se predefinita;
6. spazio per eventuali ulteriori annotazioni;
7. spazio per volturazione delle titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

L'annotazione dei crediti edilizi nel registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

57.5 Cessione dei crediti edilizi

I crediti edilizi, solo se e dopo la loro iscrizione sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L. R. 11/2004 e pertanto trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

Il titolo, peraltro, deve essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato al competente ufficio del Registro.

Il trasferimento del credito edilizio dovrà inoltre essere iscritto nel registro dei crediti edilizi, mediante specifica richiesta.

Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente le annotazioni di cui al punto 6 del precedente comma 57.4, con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

57.6 Utilizzo dei crediti edilizi

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici che saranno individuati nel P.I. (anche a seguito di accordi pubblico-privati) quali aree di "atterraggio" dei crediti stessi.

Il P.I. individuerà le aree e/o gli edifici sui quali sarà possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità od una quantità volumetrica (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicato o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Qualora, e fino a quando non sussistano aree dedicate per ospitare volumetrie derivanti da crediti edilizi, il credito stesso sarà inutilizzabile.

57.7 Procedura per il rilascio del titolo abilitativo con utilizzo dei crediti edilizi – estinzione del credito

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio del permesso di costruire un edificio utilizzando il credito medesimo, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del suddetto credito nell'apposito registro.



Il rilascio del permesso di costruire è accompagnato dall'annotazione sul registro dei crediti edilizi dell'avvenuto utilizzo del credito. La suddetta annotazione comporta l'automatica estinzione del credito.

Il credito edilizio può essere utilizzato solo dall'avente titolo, ai sensi del precedente art. 57.5.

57.8 Prescrizione

I crediti edilizi si prescrivono decorsi 10 anni dalla loro iscrizione nel registro dei crediti, senza essere stati utilizzati; i termini della prescrizione sono sospesi in assenza di aree di "atterraggio" nel P.I. per un periodo equivalente.

I crediti prescritti verranno cancellati d'ufficio dal registro dei crediti.

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

57.9 Incidenza sul dimensionamento

I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue/di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale, non modificano il dimensionamento del P.R.C..

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. n.11/2004 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. n.11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.11/2004.

Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che costituisce, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. n.11/2004, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. Nel caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Di seguito si riporta l'elenco degli accordi già adottati / approvati:

- 1) accordo "Terranova srl" adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 2) *[stralciato]*
- 3) accordo "Moschin Valerio" adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 4) accordo "Pechino snc di Pantano G. e Clemente & C." adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 4a) accordo "Pechino snc di Pantano G. e Clemente & C." e "Immobiliare Sole" adottato con variante al P.I. n. 13 delibera di C.C. n° 74 del 23 dicembre 2019 e approvato con delibera di C.C. n° 10 del 31 marzo 2020;
- 4b) accordo "Pechino snc di Pantano G. e Clemente & C." e "Immobiliare Sole" adottato con variante al P.I. n. 18 delibera di C.C. n. 5 del 08.02.2022 e approvato con delibera di C.C. n° ___ del _____;
- 5) accordo "Azienda Agricola San Tommaso S.S." adottato con variante al P.I. n. 6 delibera di C.C. n° 19 del 4 maggio 2017 e approvato con delibera di C.C. n° 29 del 18 luglio 2017;
- 8) accordo "Ali Immobiliare srl" adottato con variante al P.I. n. 9 delibera di C.C. n° 5 del 29 gennaio 2019 e approvato con delibera di C.C. n° 23 del 12 giugno 2019.

La Variante n.14/2 A introduce i seguenti accordi, definiti di rilevante interesse pubblico ai sensi della D.C.C. n.25 del 08.06.2023, con rinvio agli accordi stessi e all'elaborato "Elab.18bis - Schede urbanistiche (Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi)"

- 9) accordo "Bettio Natalino", adottato con Variante al P.I. n.14/2 A delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa e approvato con delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa;
- 10) accordo "CAD Servizi", adottato con Variante al P.I. n.14/2 A delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa e approvato con delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa;
- 11) accordo "San Tommaso Srl", adottato con Variante al P.I. n.14/2 A delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa e approvato con delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa;
- 12) accordo "Ali Immobiliare srl", adottato con Variante al P.I. n.14/2 A delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa e approvato con delibera di C.C. n. del gg/mm/aaaa.



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. 152/2006 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	N°	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO	PERIODICITÀ minima per le verifiche ed i controlli
Aria	1	Polveri sottili (PM ₁₀)	A.R.P.A.V.	Annuale
	2	Ozono (O ₃)	A.R.P.A.V.	Annuale
Clima	3	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.	Annuale
	4	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.	Annuale
Acqua	5	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia	Annuale
Suolo e sottosuolo	6	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.	Annuale
	7	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)	Annuale
	8	Numero di allevamenti zootecnici	Comune / U.L.S.S.	Annuale
	9	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.	Annuale
	10	Siti contaminati: percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune	Annuale
Flora e fauna	11	Numero di interventi di manutenzione / ripristino flora	Comune	Annuale
	12	Numero di interventi per aumentare patrimonio faunistico	Provincia	Annuale
Biodiversità	13	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune	Annuale
Uso agricolo	14	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.	Annuale



MATRICI AMBIENTALI	N°	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO	PERIODICITÀ minima per le verifiche ed i controlli
Patrimonio culturale architettonico e archeologico	15	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune	Annuale
Salute umana	16	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune	Annuale
	17	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie	Comune	Annuale
	18	Numero di stazioni radio base installate	Comune	Annuale
	19	Volume edifici residenziali dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune	Annuale
Popolazione	20	Composizione media delle famiglie	Comune	Annuale
	21	Numero totale di abitanti	Comune	Annuale
	22	Numero di stranieri residenti	Comune	Annuale
	23	Indice di composizione	Comune	Annuale
Beni materiali	24	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.	Annuale
	25	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 2 / A.R.P.A.V.	Annuale
	26	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.	Annuale
	27	Estensione piste ciclabili esistenti	Comune	Annuale
	28	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)	Annuale
	29	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)	Annuale
	30	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
31	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune	Annuale	
Pianificazione e vincoli	32	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune	Annuale



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'A.R.P.A.V. e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, Consiglio di bacino, 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.

60.1 – Monitoraggio del Piano Operativo

1. L'attuazione del Piano Operativo è assoggettata all'attività di monitoraggio, come previsto all'articolo 18 del Dlgs 152/2006 e smi, per il controllo degli impatti significativi sull'ambiente, verificando lo stato di attuazione del Piano, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionale, di cui all'articolo 34 del del Dlgs 152/2006 e smi.

2. Unitamente a quanto previsto al comma 1 dovrà essere redatta annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, una relazione di monitoraggio che contenga sia lo stato di avanzamento del piano sia la rilevazione di specifici indicatori, di contesto e di contributo, sotto-riportati, al fine di individuare eventuali particolari criticità generate dagli interventi di piano ed adottare eventuali azioni correttive.

3. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti, quanto previsto al successivo articolo 60.3 contribuirà alla determinazione dei valori per la redazione della relazione annuale del monitoraggio.

	Indicatore	Unità di misura	Frequenza di rilevamento	Scala territoriale	Dati di base	Fonte Dati
indicatori di contesto	Popolazione residente insediata	numero	Annuale	Comune	Abitanti residenti; Abitanti teorici insediati	Anagrafe
	Mobilità complessiva e ripartita per spostamenti	n. spostamenti totali in un giorno medio feriale, %	3 anni	Comune	Matrice O/D	Fonti VARIE
	Produzione complessiva e pro-capite di rifiuti urbani	ton/anno, kg/ab anno	Annuale	Comune	Rifiuti urbani raccolti per tipologia, abitanti residenti	Bacino Padova Centro
	Consumi idrici per settore	mc/anno	Annuale	Comune	Acqua prelevata, acqua immessa, consumi idrici	Acque Venete
	Carico insediativo sulla capacità di depurazione esistente	%	Annuale	Comune	Nuovi abitanti Equivalenti, dimensionamento impianti	Acque Venete



Indicatore		Unità di misura	Frequenza di rilevamento	Scala territoriale	Dati di base	Fonte Dati	
	Impronta ecologica	ha/ab	3 anni	Comune	Usi del suolo, risorse consumate, rifiuti prodotti, popolazione insediata	fonti varie	
	Certificazioni ambientali ottenute per interventi su edifici pubblici esistenti e di nuova costruzione	n	1 anno	Comune	dati materiali utilizzati da pratiche edilizie e piani attuativi	SUAP, SUE	
Indicatori di contributo	Usi del suolo e ambiente costruito	Superficie aree dismesse riqualificate o in corso di riqualificazione/superficie comunale	%	1 anno	Comune, ambiti oggetto di rigenerazione	Superfici aree dismesse interessate da interventi di riqualificazione/recupero	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Consumo di suolo per tipologia/superficie comunale	%	1 anno	Comune	Uso del suolo	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Aree destinate ad agricoltura per tipologia e attività	n, mq	1 anno	Comune	Uso del suolo	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Superficie sottoposta a riqualificazione architettonica/superficie totale	%	1 anno	Comune, ambiti oggetto di rigenerazione	Dati relativi a interventi di riqualificazione	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
	Natura e Biodiversità	Verde urbano per tipologia/superficie totale	%	1 anno	Comune	Superficie a verde urbano	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Aree agricole/superficie comunale	%	1 anno	Comune	Superficie agricola	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Stato di attuazione della Rete Ecologica Comunale	--	1 anno	Comune	Tematismi della Rete Ecologica Comunale	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
		Superficie permeabile/superficie totale	%	3 anni	Comune	---	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
	Cambiamenti climatici	Consumi relativi al riscaldamento, agli usi energetici negli edifici (residenziali e non) e all'illuminazione pubblica	GWh/anno	1 anno	Comune	dati consumi di gas, dati catasto impianti termici, dati energia	Fonti varie
		Consumi elettrici specifici	GWh/ab, addetto	1 anno	Comune	dati energia elettrica distribuita a Albignasego	Fonti varie



Indicatore		Unità di misura	Frequenza di rilevamento	Scala territoriale	Dati di base	Fonte Dati
	Punti di ricarica elettrica	numero	1 anno	Comune	---	Fonti varie
	Emissioni annue di CO2 per settore	kton/anno	1 anno	Comune	dati consumi di gas, dati catasto impianti termici, dati energia elettrica distribuita	---
	Ripartizione degli edifici di nuova costruzione per classe energetica di appartenenza	Mq di SLP	1 anno	Comune	dati certificazioni energetiche o da pratiche edilizie	SUE
	Emissioni specifiche di CO2 nelle nuove costruzioni	kg/mq anno	1 anno	Comune	dati certificazioni energetiche o da pratiche edilizie	SUE
	Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili nelle nuove costruzioni	kWh/mq anno	1 anno	Comune	dati certificazioni energetiche o da pratiche edilizie	SUE
	Aree riforestate per tipologia	mq	1 anno	Comune	Dati relativi agli interventi di riforestazione	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
	Alberi e elementi vegetazionali	numero e caratteristiche	1 anno	Comune	Dati relativi agli interventi di riforestazione	Settore Pianificazione urbanistica e Settore ambiente
	Interventi per la sicurezza idraulica	numero e tipologia	1 anno	Comune	Dati relativi alla sicurezza idraulica	Settore Ambiente
Salute umana e qualità della vita	Dotazione di servizi comunali e sovra comunali per tipologia per abitante (mq/ab)	mq/ab	1 anno	Comune	Dati da Piano degli Interventi	Settore Pianificazione Urbanistica
	Alloggi ERP	numero alloggi	1 anno	Comune	---	Settore Patrimonio
	Piste ciclabili	Km	1 anno	Comune	Dati da attuazione interventi mobilità ciclistica o pedonalità privilegiata, rilievi	Settore Lavori Pubblici

Restano in ogni caso fatte salve le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Commissione Regionale VAS – Autorità ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica, di cui al parere n.234 del 02.11.2022 al quale si rimanda, per gli interventi previsti nella Variante 14.1; nello specifico vengano rispettate le seguenti condizioni ambientali:

1. devono essere puntualmente rispettati i pertinenti articoli di norma di PAT e PI, con le modifiche introdotte dalla presente Variante, la cui verifica di ottemperanza è demandata al Comune di Albignasego;
2. devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;



3. deve essere rispettato quanto previsto nei contributi resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti del presente parere di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

4. devono essere recepiti gli esiti della “Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 265/2022”:

- dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
 - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
 - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
 - C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;
- prescrivendo:
 - 1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini agli ambiti di variante anche attraverso l'integrazione o la realizzazione di fasce arboreo-arbustive perimetrali di adeguata ampiezza, con struttura plurifilare e multiplana e gestione a capitozza bassa di alcuni esemplari): *Rana dalmatina*, *Bufo viridis*, *Triturus carnifex*, *Hierophis viridiflavus*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Lanius collurio*, *Nycticorax nycticorax*, *Egretta garzetta*, *Pernis apivorus*, *Pipistrellus kuhii*, *Hypsugo savii*, *Eptesicus serotinus*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus nathusii*, *Nyctalus noctula*;
 - 2. di perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee) tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete Natura 2000 (tra cui il complesso dell'ex polveriera di Carpanedo), così come integrato nell'art.60.4;
 - 3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 - 4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Albignasego (PD), il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

5. siano ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate impiegando pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti;

6. allo scopo di ridurre l'impatto dovuto all'aumento di impermeabilizzazione del suolo, l'amministrazione comunale è tenuta a valutare l'opportunità di adottare specifiche azioni di compensazione, come ad esempio la rinaturalizzazione di un'area impermeabilizzata di superficie pari all'occupazione di nuovo suolo, allo scopo di contenere complessivamente il consumo di suolo sul territorio comunale, tenendo presente, in prospettiva, l'obiettivo, di consumo zero di suolo nelle aree agricole e naturali, indipendentemente dal consumo di suolo considerato e calcolato ai sensi della L.R. 14/2017;



7. durante le fasi di cantierizzazione risulta fondamentale siano adottate, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale degli interventi proposti, in particolare:

- le opere di manomissione del suolo siano effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'assistenza archeologica, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
- sia garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
- sia garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

60.2 – Registro del consumo di suolo

La Variante 14/1 introduce il registro del consumo di suolo (elaborato 21bis), in ottemperanza a quanto previsto dalla LR n.14/2017 e disciplinato con la Variante n.2 al PAT.

Il registro sarà aggiornato continuativamente, a cura dell'Ufficio Tecnico, secondo il criterio del monitoraggio effettivo del consumo di suolo degli interventi programmati.

60.3 – Sostenibilità ambientale e resilienza urbana

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, mediante l'introduzione di nuovi standard. Gli interventi di piano dovranno agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni di carbonio, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, realizzazione di infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza del verde urbano.

2. Per la natura stessa e il grado di innovazione della disciplina contenuta nel presente articolo, l'elaborato 13bis e le relative modalità di calcolo hanno carattere sperimentale e potranno essere aggiornate in ragione dell'evoluzione normativa e tecnica e del futuro aggiornamento del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES).

3. La Variante 14/1 introduce, in attuazione del PAT ed in modo sperimentale, l'Elaborato per la sostenibilità ambientale e resilienza urbana (elaborato 13 bis); questo contiene la matrice per il calcolo del bilancio della CO₂ equivalente per i nuovi interventi programmati o da attuare e per la determinazione dei "Crediti volontari di carbonio (VCR)".

La compilazione di tale matrice è da ritenersi, nella sua prima fase di applicazione, obbligatoria alla compilazione, per il rispetto di quanto previsto al precedente articolo 60.1, ma non prescrittiva al fine del rilascio del titolo abilitativo o altro provvedimento necessario per l'attuazione dell'intervento.

4. La disciplina di cui al presente articolo si applica:

- a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui agli articoli 5 bis.2-3-4-5, nonché agli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo non ancora adottati alla data di entrata in vigore della presente Variante;
- alla realizzazione di nuovi edifici per servizi e attrezzature, siano essi pubblici o privati, di uso pubblico o di interesse generale, anche se previsti in cessione all'Amministrazione;
- la presente disciplina non si applica alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi presentati prima dell'entrata in vigore della presente Variante.

5. La matrice determina il numero di "Crediti volontari di carbonio (VCR)", corrispondenti alla CO₂e da compensare e al relativo "Costo di compensazione".



Come previsto dal PAT, nel caso in cui il VCR non sia corrispondibile in opere all'interno della proprietà (piantumazione di alberi), dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale il corrispondente "costo di compensazione" che sarà destinato a specifico capitolo per la realizzazione delle "aree boscate"; tale contributo potrà essere a scomputo del valore di perequazione se previsto dall'intervento.

Il numero di alberi determinato dalla matrice è da ritenersi complessivo; sono fatte salve le dotazioni minime previste dalle presenti norme, che si intendono soddisfatte e comprese nel valore assoluto determinato dal calcolo della suddetta matrice.

6. Il richiedente dovrà provvedere alla piantumazione del numero di alberi all'interno della proprietà garantendo la corretta esecuzione delle opere mediante polizza fideiussoria.

60.4 – Tutela dell'ambiente e del verde

Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili dal presente P.I. non devono comportare alterazioni degli equilibri fisico-morfologici esistenti o modificazioni irreversibili dei rapporti tra ecosistemi e tra componenti di questi; ogni intervento di trasformazione, tanto fisico quanto funzionale, deve essere orientato a produrre il minimo impatto ambientale e paesistico, tendendo a ridurre al minimo la sottrazione di territorio alle dinamiche naturali o alla utilizzazione a scopo colturale.

Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili devono garantire la tutela di situazioni ambientali di particolare valenza naturalistica e, ove richiesto, la ricostruzione delle situazioni ambientali originarie e comunque di soddisfacente equilibrio ambientale.

Devono essere rispettati gli assetti morfologici tradizionali delle diverse parti del territorio comunale, in particolare gli assetti poderali e i tracciati stradali nella zona agricola.

Deve essere incrementata la piantumazione e la messa a dimora di alberi e siepi, sia attraverso l'intervento pubblico negli ambiti specificamente indicati dal presente P.I., sia attraverso l'intervento privato; nelle modalità riportate all'allegato C del Regolamento Edilizio e fino all'approvazione di uno strumento di regolamentazione degli interventi sul verde pubblico e privato. Nelle nuove piantumazioni e nelle sostituzioni di essenze arboree ed arbustive, si dovranno utilizzare esemplari di specie autoctone e alloctone tradizionali.

È fatto divieto di abbattere esemplari di alto fusto esistenti, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie dimostrate mediante apposita relazione di un tecnico forestale/agronomo abilitato; in tal caso si dovrà provvedere al ripristino dell'alberatura esistente.

Con riferimento al parere VAS (n.234 del 02.11.2022), al quale si rimanda, si prescrive di perseguire il miglioramento ambientale, al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art.10 della Direttiva 92/43/Cee), tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete Natura 2000 (tra cui il complesso dell'ex-polveriera di Carpanedo).

Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti, in modo complessivo e proporzionale alle trasformazioni conseguenti all'attuazione del Piano, rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e, altresì, andranno concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate.

Si prescrive prioritariamente il ricorso a specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della bassa Pianura Padana orientale neutrobasi-fila della farnia e del carpino bianco (*Asparago tenuifoli-Quercus robur s. s. sementum*), o a quanto previsto nel presente apparato normativo o nel Regolamento Edilizio comunale.



TITOLO TREDICESIMO DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 61 – Permesso di costruire in deroga al P.R.C.

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 214/2011 e s.m.i..

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

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché nei casi di cui al precedente punto 61.2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

Articolo 62 – Disposizioni transitorie

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

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.

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 al P.I.

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio 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 – Applicazioni e direttive

Ai fini di una migliore applicabilità delle presenti norme, è facoltà della Giunta Comunale, su proposta da parte della competente struttura tecnica comunale, procedere all'approvazione di allegati tecnici, prontuari, direttive di interpretazione ed esplicazione delle disposizioni e dei casi previsti nelle presenti norme, nel rispetto dei suoi contenuti fondamentali.

Articolo 65 – Repertorio normativo

65.1 Tipologie edilizie indicative per le zone soggette a P.U.A.

- Unifamiliare (U): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata in lotto di pertinenza a uno o più piani;
- Plurifamiliare (B): tipo edilizio caratterizzato da due o più unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni;
- Schiera (S): tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue. Può essere a più piani fuori terra, di norma con ingressi indipendenti;
- In linea, a cortina, a corte (LC): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più unità immobiliari sviluppate su uno o più piani servite da parti comuni;
- Torre (T): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi serviti da parti comuni a sviluppo verticale.

Gli elementi espressi nei grafici 1:2.000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nella stesura del P.U.A. è ammessa la modifica delle tipologie, che sono da ritenersi indicative, a seguito di specifica analisi sulla struttura urbanistica delle zone e delle aree limitrofe.



MODI DI INTERVENTO	
DIRETTO	intervento diretto
P.U.A.	piano urbanistico attuativo (P.D.L. - P.R. - P.P. - P.E.E.P. - P.I.P. – P.I.R.U.E.A.)
P.U.A. VIGENTE	piano urbanistico attuativo vigente
TIPOLOGIE	
U	unifamiliare
B	plurifamiliare (bifamiliare / trifamiliare / quadrifamiliare)
S	schiera
LC	linea – corte - cortina
T	torre
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
M.S.	medie strutture
G.S.	grandi strutture
CARATTERI DI INTERVENTO	
P.	portici
PZ.	piazza
P.P.C.	percorsi pedonali e/o ciclabili
S	siepi, cortine arboree

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
A1	1		5070	DIRETTO - P. R. VIGENTE ("PALAZZO ROSSO")										
	2		1950	DIRETTO										
	3												-1	
	4		5550	DIRETTO										
	5		9100	DIRETTO										
	6		1170	DIRETTO										
	7		5750	DIRETTO										
	8		850	DIRETTO										
	9													-1
	10		28450	DIRETTO										
	11													-1
	12		650	DIRETTO										

1 - Z.T.O. STRALCIATA D.G.R.V. N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
zona		superficie territoriale	superficie fondiaria	modi di		volume di	h.	tipologia	particolari	caratteri di	verde pubblico	parcheggio	
omogenea				intervento	indice								
tipo	n°	mq.	mq.		progetto		ml.			%	mq	mq.	note
A2	1		6300	DIRETTO									
	2		2850	DIRETTO									
	3		1150	DIRETTO									
	4		7500	DIRETTO									
	5		20400	DIRETTO									
	6		92400	DIRETTO									
	7		1100	DIRETTO									
	8		3300	DIRETTO									
	9a		8800	DIRETTO									
	9b		100	DIRETTO									
	10		7250	DIRETTO									
	11		500	DIRETTO									
	12		770	DIRETTO									
	13		1400	DIRETTO									
	14		2500	DIRETTO									
	15		3800	DIRETTO									
	16		6750	DIRETTO									
	17		13200	DIRETTO									
	18		5850	DIRETTO									
	19		9400	DIRETTO									
	20		5395	DIRETTO									
	21		4200	DIRETTO									
	22		3650	DIRETTO									
	23		870	DIRETTO									
	24		1400	DIRETTO									
	25		1080	DIRETTO									
	26		1075	DIRETTO									
27		2500	DIRETTO										

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
zona		superficie territoriale	superficie fondiaria	modi di		volume di	h.	tipologia	particolari	caratteri di	verde pubblico	parcheggio	note
omogenea				intervento	indice								
tipo	n°	mq.	mq.		progetto		ml.			%	mq	mq.	
A2	28		600	DIRETTO									
	29		890	DIRETTO									
	30		1750	DIRETTO									
	31		1900	DIRETTO									
	32		2400	DIRETTO									
	33		670	DIRETTO									
	34												-1
	35		1800	DIRETTO									
	36		700	DIRETTO									
	37		200	DIRETTO									
	38		2200	DIRETTO									
	39		2350	DIRETTO									
	40		3700	DIRETTO									
	41		2120	DIRETTO									
	42		990	DIRETTO									
	43		950	DIRETTO									
	44		4700	DIRETTO									
	45		6400	DIRETTO									
	46		600	DIRETTO									
	47		3400	DIRETTO									
	48		1150	DIRETTO									
	49		3000	DIRETTO									
	50		2750	DIRETTO									
	51		1250	DIRETTO									
	52		900	DIRETTO									
	53		550	DIRETTO									
	54		2000	DIRETTO									
	55		600	DIRETTO									
56		3325	DIRETTO										
57		3100	DIRETTO										

1 – Z.T.O. STRALCIATA D.G.R.V. N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
zona		superficie territoriale	superficie fondiaria	modi di		volume di	h.	tipologia	particolari	caratteri di	verde pubblico	parcheggio	note
omogenea				intervento	indice								
tipo	n°	mq.	mq.		progetto		ml.			%	mq	mq.	
A2	58		6200	DIRETTO									
	59		1460	DIRETTO									
	60												-1
	61		3150	DIRETTO									
1 – Z.T.O. STRALCIATA													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO			
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
B	1a		15050	DIRETTO	1,5		9						
	1b		10300	DIRETTO	1,5		9						
	2		45350	DIRETTO	2,5		16						
	3		50700	DIRETTO	2,5		16						
	4		650	DIRETTO	1,5		9						
	5		650	DIRETTO	1,5		9						
	6		13700	DIRETTO	1,5		9						
	7		1350	DIRETTO	1,5		9						
	8		6450	DIRETTO	1,5		9						
	9		10400	DIRETTO	1,5		9						
	10		25100	DIRETTO	1,5		9						
	11a		28550	DIRETTO	1,5		9						
	11b		20400	DIRETTO	1,5		9						
	12		27800	DIRETTO	1,5		9						
	13a		8350	DIRETTO	1,5		9						
	13b		1250	DIRETTO									-2
	14a		3900	DIRETTO									-3
	14b		600	DIRETTO									-3
	15		900	DIRETTO	1,5		9						
	16		2100	DIRETTO	1,5		9						
	17		2600	DIRETTO									-5
	18a		6480	DIRETTO	1,5		9						
	18b		350	DIRETTO									-6
19		850	DIRETTO	1,5		9							
20a		16200	DIRETTO	1,5		9							
20b		6200	DIRETTO	1,5		9							
21		700	DIRETTO									-4	
22		4850	P.E.E.P.									-1	
23		2400	P.E.E.P.									-1	

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
B	24		4800	P.E.E.P.									-1
	25		750	DIRETTO	1,5		9						
	26		4900	P.E.E.P.									-1
	27		4000	P.E.E.P.									-1
	28		10700	DIRETTO	1,5		9						
	29		13250	P.E.E.P.									-1
	30		4850	P.E.E.P.									-1
	31		4850	P.E.E.P.									-1
	32		2400	P.E.E.P.									-1
	33		2550	P.E.E.P.									-1
	34		4800	P.E.E.P.									-1
	35		32425	DIRETTO	1,5		9						
	36a		21600	P.E.E.P.									-1
	36b		120	P.E.E.P.									-1
	37		1700	DIRETTO	1,5		9						
	38		33250	DIRETTO	1,5		9						
	39		1950	DIRETTO	1,5		9						
	40		1550	DIRETTO	1,5		9						
	41		6550	DIRETTO	1,5		9						
	42		3750	DIRETTO	1,5		9						
	43		12350	DIRETTO	1,5		9						
44		32450	DIRETTO	1,5		9							
45		4450	DIRETTO	1,5		9							
46		16000	DIRETTO	1,5		9							
47		12275	DIRETTO - U.M.I.	1,5		9						(2)	
48		1850	DIRETTO	1,5		9							
49		900	DIRETTO	1,5		9							
50		4900	DIRETTO	1,5		9							
51		4700	DIRETTO	1,5		9							

	52		450	DIRETTO	1,5		9						
	53		4650	DIRETTO	1,5		9						
	54		4100	DIRETTO	1,5		9						
1 - SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE													
2 - PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA, SOGGETTO A U.M.I., L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO CON CESSIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE E DELL'ALLARGAMENTO STRADALE													
3 - PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA, NON SOGGETTO A U.M.I., L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO.													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
B	55		4100	DIRETTO	1,5		9						
	56		5700	DIRETTO	1,5		9						
	57		19900	DIRETTO	1,5		9						
	58a		710	DIRETTO	1,5		9						
	58b		8720	DIRETTO	1,5		9						
	59		3800	DIRETTO	1,5		9						
	60		4500	DIRETTO	1,5		9						
	61		1450	DIRETTO	1,5		9						
	62		6500	DIRETTO	1,5		9						
	63		4050	DIRETTO	1,5		9						
	64		9100	DIRETTO	1,5		9						
	65		6050	DIRETTO	1,5		9						
	66		9250	P.E.E.P.									-1
	67		5200	DIRETTO	1,5		9		M.S.				
	68		6050	DIRETTO	1,5		9						
	69		5950	DIRETTO	1,5		9						
	70		7600	DIRETTO	1,5		9						
	71		7800	DIRETTO	1,5		9						
	72		4100	P.E.E.P.									-1
	73		7200	DIRETTO	1,5		9						
	74		8800	DIRETTO	1,5		11,5						
75		41700	DIRETTO	1,5		9							
76		6500	DIRETTO	1,5		9							
77		7100	DIRETTO	1,5		9							
78		14560	DIRETTO	1,5		9							
79		3550	DIRETTO	1,5		11,5							
80		2350	DIRETTO	1,5		9							
81		4600	DIRETTO	1,5		9							

1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO	MQ		
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
B	82		1650	DIRETTO	1,5		9						
	83		1550	DIRETTO	1,5		9						
	84		24700	P.E.E.P.									-1
	85a		10350	DIRETTO	1,5		9						
	85b		4200	DIRETTO	1,5		9						
	86		7200	DIRETTO	1,5		9						
	87		6900	DIRETTO									-2
	88		8500	DIRETTO	1,5		9						
	89		11000	DIRETTO	1,5		9						
	90		17300	DIRETTO	1,5		9						
	91		3100	DIRETTO	1,5		9						
	92		2300	DIRETTO	1,5		9						
	93		3400	DIRETTO	1,5		9						
	94		3700	DIRETTO	1,5		9						
	95a		7000	DIRETTO	1,5		9						
	95b		26200	DIRETTO	1,5		9						
	96		19000	DIRETTO	1,5		9		M.S.				
	97		6400	DIRETTO	1,5		9						
	98		10500	DIRETTO	1,5		9						
	99		25550	DIRETTO	1,5		9						
100		11650	DIRETTO	1,5		9							
101		16450	DIRETTO	1,5		9							
102		6250	DIRETTO	1,5		9							
103		2350	DIRETTO	1,5		9							
104		1950	DIRETTO	1,5		9							
105		1500	DIRETTO	1		9							
106		20300	DIRETTO	1,5		9							
107		4850	DIRETTO	1,5		9							
108		9990	DIRETTO	1,5		9							

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
B	109		6515	DIRETTO	1,5		9						
	110		22600	DIRETTO	1,5		9						
	111		15400	DIRETTO	2,5		11						
	112		6000	DIRETTO	1,5		9						
	113		18630	DIRETTO – U.M.I.	1,5		9						-4
	114		40430	DIRETTO	1,5		9						-3
	115		4650	DIRETTO	1,5		9						
	116		6600	DIRETTO	1,5		9						
	117		3200	DIRETTO	1,5		9						
	118		9900	DIRETTO	1,5		9						
	119		16500	DIRETTO	1,5		9						
	120		6250	DIRETTO	1,5		9						
	121		7850	DIRETTO	1,5		9						
	122		6898	DIRETTO	1,5		9						-4
	123		3250	DIRETTO	1,5		9						
	124		4700	DIRETTO	1,5		9						
	125		11000	DIRETTO – U.M.I.	1,5		9			M.S.			
	126		1500	P.E.E.P.									-1
	127		3000	P.E.E.P.									-1
	128		8300	P.E.E.P.									-1
	129		1750	P.E.E.P.									-1
	130		2700	P.E.E.P.									-1
	131		2700	P.E.E.P.									-1
	132		3450	DIRETTO	1,5		9						
	133		6350	DIRETTO	1,5		9						
	134		4700	DIRETTO	1,5		9						
	135		7100	DIRETTO									-2
	136		5400	DIRETTO	1,5		9						

	137		5350	DIRETTO	1,5		9						
1 - SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE													
2 - SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. MANZONI													
3 - PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO													
4 - PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO E AL RISPETTO DELL'ART.9 DELLE PRESENTI NORME													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO				
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
B	138		9700	DIRETTO	1,5		9							
	139		5100	DIRETTO	1,5		9							
	140		7600	DIRETTO	1,5		9							
	141		11600	DIRETTO	1,5		9							
	142		18600	DIRETTO – U.M.I.	1,5		9							
	143		20900	DIRETTO	1,5		9							
	144		5400	DIRETTO	1,5		9							
	145		11100	DIRETTO	1,5		9							
	146		5050	DIRETTO	1,5		9							
	147		16250	DIRETTO	1,5		9							
	148		7050	DIRETTO	1,5		9							
	149		5550	DIRETTO	1,5		9							
	150		4600	DIRETTO – U.M.I.	1,5		9							
	151		3450	DIRETTO	1,5		9							
	152a		2200	P.E.E.P.										-2
	152b		2000	P.E.E.P.										-2
	153		1150	DIRETTO	1,5		9							
	154		1600	DIRETTO	1,5		9							
	155		1700	DIRETTO	1,5		9							
	156		1200	P.E.E.P.										-2
	157		1200	P.E.E.P.										-2
	158		4600	P.E.E.P.										-2
	159		2600	P.E.E.P.										-1
	160		3600	P.E.E.P.										-1
161		2850	P.E.E.P.										-1	
162		6800	DIRETTO	1,5		9								
163		1650	DIRETTO	1,5		9								
164		7550	DIRETTO	1,5		9							-3	

	165		3800	DIRETTO	1,5		9						
	166		15985	DIRETTO	1,5		9		m.s.				
	167		6100	DIRETTO	1,5		9						
	168		13600	DIRETTO	1,5		9						
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE													
2 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE (P.E.E.P.)													
3 – ZONA IN PARTE OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 2 PROT. 40889 DEL 19/11/2015													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2							
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO	MQ	MQ.		
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
B	169		6950	DIRETTO	1,5		9							
	170		5750	DIRETTO	1,5		9							
	171		5450	DIRETTO	1,5		9							
	172		2450	DIRETTO	1,5		9							
	173		4950	DIRETTO	1,5		9							
	174		3600	DIRETTO	1,5		9							
	175		2700	DIRETTO	1,5		9							
	176		2300	DIRETTO	1,5		9							
	177		11150	P.E.E.P.										-1
	178		3950	DIRETTO	1,5		9							
	179		3950	DIRETTO	1,5		9							
	180		11300	P.E.E.P.										-1
	181		650	DIRETTO	1,5		9							
	182		6550	DIRETTO										-4
	183		4200	DIRETTO										-3
	184		3650	DIRETTO										-7
	185		6950	DIRETTO	1,5		9							
	186		5900	DIRETTO	1,5		9							
	187		5500	DIRETTO	1,5		9							
	188		7740	DIRETTO	1,5		9							
189		3200	DIRETTO										-5	
190a		15200	DIRETTO										-6	
190b		6150	DIRETTO										-6	
190c		5350	DIRETTO										-6	
190d		5600	DIRETTO										-6	
190e		3850	DIRETTO										-6	
190f		5600	DIRETTO										-6	
190g		2800	DIRETTO										-6	

1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE
3 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. CS/2
4 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. CS/3
5 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.U.A. EX C2/16
6 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L CS/1
7 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L TOSCANINI

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE									RIF. TAV. 2					
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
B	191		760	DIRETTO	2		9							
	192		1735	DIRETTO	2		12							
	193		1200	DIRETTO	2		9							
	194		6800	DIRETTO	2		12							
	195		3620	DIRETTO	2		9							
	196		11335	DIRETTO	1,5		9							
	197	=											-6	
	198		940	DIRETTO	2		9							
	199		6250	DIRETTO										-2
	200		2850	P.E.E.P.										-3
	201		1090	DIRETTO	1,5		9							
	202		3685	DIRETTO										-4
	203		5060	P.U.A. VIGENTE ("C2/5 MANDRIOLA")			10.650	9						-5
	204		1050	DIRETTO	1,5		9							
1 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO														
2 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. SAN LORENZO														
3 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE														
4 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO, CONFERMANDO LA VOLUMETRIA ESISTENTE.														
5 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO O UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO VIGENTE.														
6 – Z.T.O. STRALCIATA														

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE								
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
C1	1		3240	DIRETTO	1		9						
	2		3200	DIRETTO	1,5		9						
	3		9200	DIRETTO	1,5		9						
	4		11250	DIRETTO	1,5		9						
	5		3800	DIRETTO	1,5		9						
	6		29365	DIRETTO	1,5		9						-9
	7		6195	DIRETTO	1,5		9						
	8		6900	DIRETTO	1		9						
	9		5050	DIRETTO	1		9						
	10		10500	DIRETTO									-7
	11		7350	DIRETTO	1		9						
	12		1150	DIRETTO	1		9						
	13a		1500	DIRETTO	1		9						
	13b		3800	DIRETTO	1		9						
	14		2500	DIRETTO	1		9						
	15a		24800	P.U.A. CONVENZIONATO ("MANDRIOLA CENTRO")	1,1	27500	12			Pz - Pp - P=4.200	4200	1800	
	15b		110										
	16		27000	DIRETTO	1,5		9						
	17		4700	DIRETTO	1		9						
	18a		8800	DIRETTO	1,5		9						
	18b		5690	U.M.I.	0,53		9					511	(4) - (8)
	18c		3625	DIRETTO	1		9						-4
	19		4000	DIRETTO - U.M.I.	1		9						
20		9500	DIRETTO	1		9							
21a		9160	DIRETTO	1		9							
21b		2512	DIRETTO	0,68	1700	9						-5	
22		8985	DIRETTO	1		9							
23		13250	DIRETTO									-6	

	24		8850	DIRETTO	1,5		9						
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE													
4 – IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DOVRANNO ESSERE SOTTOPOSTI A VERIFICA DI CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO DALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI E ELETTROMAGNETICI													
5 – ZONA OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 3 PROT. 40964 DEL 19/11/2015													
6 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. GLI ORTI													
7 – SI CONFERMANO I PARAMETRI EDIFICATORI GIÀ PREVISTI DAL P.D.L. EX C1/10													
8 – PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA, SOGGETTO A U.M.I., L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO E ALLA CESSIONE DI UN'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO DI 511 MQ.													
9 – L'EDIFICABILITÀ RESIDUA DATA DALLE PARTICELLE CENSITE AL C.T., FOGLIO 1, N. 79 E 553, PARI A M ³ 1017, POTRÀ ESSERE RECUPERATA SULLE PARTICELLE CENSITE AL C.T., FOGLIO 1, N. 1315 E 1609.													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE									PROGETTO
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
C1	25		3150	DIRETTO	1		9							
	26		4150	DIRETTO	1,5		9							
	27		9550	DIRETTO	1,5		9							
	30		10400	DIRETTO	1,5		9							
	31		2400	DIRETTO	1		9							
	32		10030	DIRETTO	1		9							
	33		2950	DIRETTO	1		9							
	34		3500	DIRETTO	1		9							
	35		7600	DIRETTO	1		9							
	36		9900	DIRETTO- U.M.I.	1		9					140		-2
	37		3020	DIRETTO	1		9							
	38		4100	DIRETTO	1,5		9							
	39		4070	DIRETTO	1,5		9							
	40		4300	DIRETTO	1		9							
	41		1600	DIRETTO	1,5		9							
	42		3750	DIRETTO	1		9							
	44		1150	DIRETTO	1,5		9							
	45		7900	DIRETTO	1		9							
	46		32820	DIRETTO	1,5		9							
	47		5000	DIRETTO	1		9							
	48		850	DIRETTO	1		9							
	49		1450	DIRETTO	1,5		9							
	50		5000	DIRETTO	1,5		9							
	51		11150	DIRETTO - U.M.I.	1,5		9							
52		2500	DIRETTO	1		9								
53		1100	DIRETTO	1,5		9								
54		3165	DIRETTO	1		9								

2 – VOLUME PREDETERMINATO PARI A M³ 1.750 PREVISTO ALL'INTERNO DELL'U.M.I., A RISTORO DEL SACRIFICIO, RICONOSCIUTO AL PROPRIETARIO, PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO INTERESSATO DALLA NUOVA VIABILITÀ

4 – PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE								
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
C1	55		3350	DIRETTO	1		9						
	56		4600	DIRETTO	1,5		9						
	57		3000	DIRETTO	1		9						
	58		9900	DIRETTO	1		9						
	59		2000	DIRETTO	1,5		9						
	60a		17435	DIRETTO	1,5		9						
	60b		1050	DIRETTO	1,5		9						
	60c		1300	DIRETTO	1,5		9						-5
	60d		3205	DIRETTO	0,5		9						
	60e		5935	DIRETTO - U.M.I.	0,9		9				550		-5
	61		2400	DIRETTO	1		9						
	62		10900	DIRETTO	1,5		9						
	63		4100	DIRETTO	1,5		9						
	64		2000	DIRETTO	1		9						
	65		11170	DIRETTO	1		9						-5
	66a		8050	DIRETTO	1		9						
	66b		8500	DIRETTO	1		9						-5
	66c		1400	DIRETTO	1		9						
	67		9440	DIRETTO - U.M.I.	1		9					390	
	68		16600	DIRETTO	1,5		9						
	69												-4
	70		8300	DIRETTO - U.M.I.	1		9					1.100	-3
	71		2000	P.E.E.P.			-						-1
	72		4000	DIRETTO	1,5		9						
	73		3200	DIRETTO	1,5		9						
	74												-4
75		4150	DIRETTO	1,5		9							
76		7950	DIRETTO	1		9						-3	

	77		4400	DIRETTO	1		9						
	78		2300	DIRETTO	1		9						
	79		3100	DIRETTO	1,5		9						
	80		8850	DIRETTO - U.M.I.	1,5		9						-2
	81		23000	DIRETTO	1		9						
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE													
2 – L'EDIFICAZIONE NELLA Z.T.O. C1/80 (EX C2/56 APPARTENENTE ALL'AMBITO DEL P.U.A.) È SUBORDINATA ALLA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA DI CIRCA MQ 4.000 IN QUANTO TRATTASI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ENTRO 60 GIORNI DALLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DA PARTE DELLA G.R.V. PUBBLICATA SUL B.U.R.													
3 – IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DOVRÀ ESSERE SOTTOPOSTO A VERIFICA DI CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO DALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI E ELETTROMAGNETICI – OBBLIGO DI CONVENZIONAMENTO DELL'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA (U.M.I.)													
4 – Z.T.O. STRALCIATA													
5 – PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2							
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE									PROGETTO
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
C1	82												-2	
	83		13825	DIRETTO	1		9							
	84		18450	DIRETTO	1		9							
	85		7350	DIRETTO	1		9							
	86		27900	DIRETTO	1,5		9							
	87		3400	DIRETTO	1,5		9							
	88		2950	DIRETTO										-6
	89		7410	DIRETTO	1,5		9							
	90		8491	DIRETTO - U.M.I.	1,5		9							
	90a		4589	DIRETTO	1,5		9							-12
	91a		7700	DIRETTO	1,5		9							
	91b		250	DIRETTO	1,5		9							
	91c		4.275	U.M.I.	0,614	2.625,00	9					1.170		-3
	92		3050	DIRETTO	1,5		9							
	93													-4
	94													-4
	95		2750	DIRETTO	1		9							
	96		780	U.M.I.	0,9	700	9					400		-5
	97													-4
	98a		3700	DIRETTO										-7
98b		3600	DIRETTO										-7	
99		2200	DIRETTO	1,1		9								
100													-4	
101		3500	DIRETTO	1,5		9								
102													-4	
103													-4	
104		4.800	U.M.I.	0,6	2.880	9				2.435	756		-11	
105			750	DIRETTO		500	9						-13	

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE									PROGETTO
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
C1.1	1		6150	DIRETTO	0,6		7,5							
	2		5310	DIRETTO	0,6		7,5							
	3		2650	DIRETTO	0,6		7,5							
	4		31385	DIRETTO	0,6		7,5							
	5		21750	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					520		
	6		14775	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					450		
	7		1350	DIRETTO	0,6		7,5							
	8		6050	DIRETTO	0,6		7,5							
	9		6400	DIRETTO	0,6		7,5							
	10		900	DIRETTO	0,6		7,5							
	11		5725	DIRETTO	0,6		7,5							
	12		22315	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5						-5	
	13		19180	DIRETTO	0,6		7,5						-8	
	14a		5315	DIRETTO	0,6		7,5							
	14b		9770	DIRETTO	0,6		7,5							
	15		8600	DIRETTO	0,6		7,5							
	16		4500	DIRETTO	0,6		7,5							
	17													-7
	18		27560	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					65		-6
	19		4650	DIRETTO	0,6		7,5							-2
	20		26650	DIRETTO	0,6		7,5							
	21a		11180	DIRETTO	0,6		7,5							-3
	21b		3500	DIRETTO	0,6		7,5							-3
	21c		2000	DIRETTO	0,6		7,5							-3
22		8150	DIRETTO	0,6		7,5								
23		13600	DIRETTO	0,6		7,5								
24													-7	

	25		16000	DIRETTO	0,6		7,5						
	26a		1900	DIRETTO	0,6		7,5						
	26b		4750	DIRETTO	0,6		7,5						
	27		2700	DIRETTO	0,6		7,5						
2 – AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO VIENE COMPUTATA ANCHE L'AREA DESTINATA AD ALLARGAMENTO STRADALE.													
3 – NON SONO CONSENTITI NUOVI INTERVENTI EDIFICATORI, NELLE AREE PRESCRITTE DALLA D.G.R.V. DI APPROVAZIONE N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004.													
5 – ALL'INTERNO DELLA Z.T.O. C1.1/12, DELIMITATA DALL'U.M.I., È AMMESSA LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO DA DEMOLIRE, INDIVIDUATO CON ASTERISCO, PER LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA CON UN VOLUME MASSIMO PREDETERMINATO DI MC. 800.													
6 – ELABORATO AGGIORNATO A SEGUITO D.G.R.V. N. 4147 DEL 30/12/2008													
7 – Z.T.O. STRALCIATA													
8 – PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA, L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE									PROGETTO
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
C1.1	28		850	DIRETTO	0,6		7,5							
	29		6005	DIRETTO	0,6		7,5						-3	
	30		7000	DIRETTO	0,6		7,5							
	31		7050	DIRETTO	0,6		7,5							
	32a		8615	DIRETTO	0,6		7,5						-3	
	32b		1200	DIRETTO	0,6		7,5							
	33		14580	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5							-3
	34		14900	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					450		
	35a		27250	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5							-3
	35b		3800	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5							-2
	36		26135	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					140		-3
	37		6050	DIRETTO	0,6		7,5							
	38a		7340	DIRETTO	0,6		7,5							
	38b		10300	DIRETTO	0,6		7,5							
	39a		25280	DIRETTO	0,6		7,5							
	39b		7800	DIRETTO	0,6		7,5							
	40		22750	DIRETTO	0,6		7,5							
	41a		13700	DIRETTO	0,6		7,5							
	41b		5600	DIRETTO	0,6		7,5							
	41c		2585	DIRETTO	0,6		7,5							
	42		4900	DIRETTO	0,6		7,5							
	43a		12690	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5				300	600		
	43b		2970	DIRETTO	0,6		7,5							
	44		7350	DIRETTO	0,6		7,5							
45		23100	DIRETTO	0,6		7,5							-3	
46		38700	DIRETTO	0,6		7,5								

	47		14360	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					470	
	48		21285	DIRETTO	0,6		7,5						-3
	49												-1
	50		18980	DIRETTO	0,6		7,5						-3
	51		10230	DIRETTO	0,6		7,5						
	52		13150	DIRETTO	0,6		7,5						
	53a		8000	DIRETTO	0,6		7,5						
	53b		14870	DIRETTO	0,6		7,5						
	53c		1630	DIRETTO	0,6		7,5						
	54		12745	DIRETTO	0,6		7,5						
1 – Z.T.O. STRALCIATA													
2 – L'EDIFICAZIONE DEL LOTTO DI TESTA È SUBORDINATA ALLA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE DELLE ADIACENZE AGRICOLE, INDIVIDUATE CON ASTERISCO, ED ALLA REALIZZAZIONE DELL'AREA DESTINATA AD ALLARGAMENTO STRADALE													
3 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO		
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE									PROGETTO
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	NOTE	
C1.1	55		14380	DIRETTO	0,6		7,5							
	56		10150	DIRETTO	0,6		7,5							
	57		11900	DIRETTO	0,6		7,5							
	58a		7500	DIRETTO	0,6		7,5							
	58b		200	DIRETTO	0,6		7,5							
	59		27750	DIRETTO	0,6		7,5							
	60a		41635	DIRETTO	0,6		7,5						-7	
	60b		1153	DIRETTO	0,6		7,5						-7	
	61		7325	DIRETTO	0,6		7,5							
	62		19150	DIRETTO	0,6		7,5							
	63		6600	DIRETTO	0,6		7,5							
	64		10890	DIRETTO	0,6		7,5						(5) - (7)	
	65		6680	DIRETTO - U.M.I.	0,6		7,5							-1
	66		7800	DIRETTO - P.R.	0,6		7,5							
	67		22050	DIRETTO	0,6		7,5							
	68		5300	DIRETTO	0,6		7,5							
	69		4090	DIRETTO	0,6		7,5							
	70													-6
	71			4550	DIRETTO	0,6		7,5						
	72			4550	DIRETTO	0,6		7,5						
73			24570	DIRETTO	0,6		7,5							
74			14005	DIRETTO - U.M.I.	0,6		7,5						-4	
75			20800	DIRETTO	0,6		7,5						-7	
76a			7880	DIRETTO	0,6		7,5						(7) - (8)	
76b			7548	DIRETTO	0,6		7,5						-7	
77a			29950	DIRETTO	0,6		7,5						-7	
77b			4250	DIRETTO	0,6		7,5							

	78		20000	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					490	-3
	79		33600	DIRETTO	0,6		7,5						
1 – L' EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELL'U.M.I. È SUBORDINATA ALLA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE													
3 – SI PREVEDE UN AMBITO DI INTERVENTO PARZIALE E FUNZIONALE RISPETTO ALL'INTERO PERIMETRO DI INTERVENTO ASSOGGETTATO AD U.M.I.; A) FOGLIO 18, PORZIONE MAPPALE 409; B) FOGLIO 18, PORZIONE MAPPALE 244; C) FOGLIO 18, MAPPALE 681 E PORZIONE MAPPALE 698.													
4 – ZONA IN PARTE OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N. 2 PROT. 40889 DEL 19/11/2015													
5 – LA NUOVA RIEDIFICAZIONE DELL'EDIFICIO INDIVIDUATO COME DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE IN CARTOGRAFIA DOVRÀ AVVENIRE NEL RISPETTO DELLE DISTANZE DELLA Z.T.O. DI APPARTENENZA.													
6 – Z.T.O. STRALCIATA													
7 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													
8 – L'INTERVENTO EDILIZIO COMPRESO NEL LOTTO DI TESTA È SUBORDINATO ALLA CESSIONE DELL'AREA PER L'ALLARGAMENTO STRADALE, IN ALLINEAMENTO CON IL TRATTO ANTISTANTE A SUD.													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE								
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	NOTE
C1.1	80		11950	DIRETTO	0,6		7,5						
	81		17850	DIRETTO	0,6		7,5						
	82		5600	DIRETTO	0,6		7,5						
	83		6700	DIRETTO	0,6		7,5						
	84		3950	DIRETTO	0,6		7,5						
	85		4100	DIRETTO	0,6		7,5						
	86a		10750	DIRETTO	0,6		7,5						
	86b		900	DIRETTO	0,6		7,5						
	87a		7750	DIRETTO	0,6		7,5						
	87b		8000	DIRETTO	0,6		7,5						
	88a		5800	DIRETTO - U.M.I.	0,6		7,5					280	
	88b		6490	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	88c		2650	DIRETTO	0,6		7,5						
	89		28275	DIRETTO	0,6		7,5						
	90a		2550	DIRETTO	0,6		7,5						
	90b		15980	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	91		2135	DIRETTO	0,6		7,5						
	92		11390	DIRETTO	0,6		7,5						
	93		13090	DIRETTO	0,6		7,5						
	94		21935	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	95		15500	DIRETTO	0,6		7,5						
	96		4950	DIRETTO	0,6		7,5						
	97		8530	DIRETTO	0,6		7,5						
	98		9000	DIRETTO	0,6		7,5						
99		10900	DIRETTO	0,6		7,5							
100		8225	DIRETTO	0,6		7,5							
101		6650	DIRETTO	0,6		7,5							
102		3100	DIRETTO	0,6		7,5							
103		4900	DIRETTO	0,6		7,5							

	104		9990	DIRETTO	0,6		7,5						
	105		5765	DIRETTO	0,6		7,5						
	106		7250	DIRETTO	0,6		7,5						-1
1 – VEDASI PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA DELIBERA DI G.R.V. N° 4147 DEL 30/12/2008													
2 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													
3 – L'ACCESSO AL LOTTO DI TESTA AVVERRÀ ATTRAVERSO L'ACCESSO ESISTENTE AD OVEST DEL LOTTO STESSO.													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE								
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
C1.1	107		5200	DIRETTO	0,6		7,5						
	108		6950	DIRETTO	0,6		7,5						
	109		8700	DIRETTO	0,6		7,5						
	110		14550	DIRETTO	0,6		7,5						-4
	111		5400	DIRETTO	0,6		7,5						
	112		6750	P.U.A.	1		7,5						
	113		6800	DIRETTO	0,6		7,5						
	114		4980	DIRETTO	0,6		7,5						
	115		12450	DIRETTO	0,6		7,5						
	116												-2
	117		8950	DIRETTO	0,6		7,5						
	118a		3250	DIRETTO	0,6		7,5						
	118b		7250	DIRETTO	0,6		7,5						
	119a		7570	U.M.I.	0,6		7,5					250	
	119b		2800	DIRETTO	0,6		7,5						
	120		1550	DIRETTO	0,6		7,5						
	121		4850	DIRETTO	0,6		7,5						
	122		9050	DIRETTO	0,6		7,5						
	123		1150	DIRETTO	0,6		7,5						-1
	124		1820	DIRETTO	0,6		7,5						-4
	125		1500	DIRETTO	0,6		7,5						
126												-2	
127a		5250	DIRETTO	0,6		7,5							
127b		4000	DIRETTO	0,6		7,5							
128												-2	
129		3385	DIRETTO	0,6		7,5							
130		1485	DIRETTO	0,6		7,5							
131		2215	U.M.I.	0,6		7,5						-3	

1 – L'EDIFICIO ADIACENTE ALL'EDIFICIO VINCOLATO DOVRÀ ESSERE DEMOLITO E RICOSTRUITO ALL'INTERNO DELLA ZONA C1.1
2 – Z.T.O. STRALCIATA
3 – PER L'AMBITO PERIMETRATO, SOGGETTO A U.M.I., L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO CON CESSIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA E DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO
4 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2						
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
C1.1 VAR. N° 6 AL P.I.	1		6948	DIRETTO									
	2		6422	DIRETTO									
	3		6218	DIRETTO		500							-1
	4		1553	DIRETTO									
	5		3609	DIRETTO									
	6		10000	DIRETTO									
1 - L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO																	
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2									
zona omogenea		superficie territoriale	superficie fondiaria	modi di intervento	indice	volume di progetto	h. max	tipologia edilizia	particolari destinazioni	caratteri di intervento	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	note		
tipo	n°	mq.	mq.		progetto		ml.			%	mq	mq	mq	mq			
C2A	1a	69.200	7.600	P.U.A. VIGENTE ("MODIGLIANI")		27.680	12	U-B-S-LC	minimo 20% c-d-as	P.P.C – S			49.050	3500	(1) - (2) – (4)		
	1b		1.350														
	1c		9.900														
	1d		770														
	1 bis	9.500	8.437	P.U.A. VIGENTE ("MODIGLIANI - COMPARTO C2/1 BIS")		6.650	9	U-B-S-LC		P.P.C – S			700	350	(1) - (2) – (4) – (7)		
	2															-6	
	3a	23.950	2.520	P.U.A. VIGENTE ("LOCALITÀ SANT'AGOSTINO")		26.345	9	U-B-S-LC						1.150	1.050	-1	
	3b		1.950														
	3c		3.755														
	3d		6.705														
	4																-6
	6a	9.994		P.U.A. VIGENTE ("AI CAMPI STRALCIO I")		5.991,50	7,5	U-B-S-LC		S-P.P.C.				564	1.406	-1	
	7a	25.800	1.480	P.U.A. VIGENTE ("MANDRIOLA VERDE")		15.480	9	U-B-S-LC		S				4.650	1.700	-1	
	7b		2.930														
	7c		1.830														
	7d		4.450														
	7e		2.760														
	7f		1.200														
	8a	36.400	2.560	P.U.A. VIGENTE ("C2/8")		18.200	9	U-B-S-LC		P.P.C – S	1.650	-	9.400	3.000	-1		
	8b		1.500														
8c	2.250																
8d	2.560																

	8e		2.600																
	9a	72.700	14.270	P.U.A. VIGENTE ("C2/9 QUARTIERE FERRI")	43.620	9	U-B-S-LC	minimo 20% c-d-as	S			17.100	5.450	(1) - (4)					
	9b		1.700																
	9c		14.360																
	9d		1.200																
	9e		950																
	9f		850																
	11																		
	12a	40.550	5.800	P.U.A. VIGENTE ("C2/12")	28.385	9	U-B-S-LC		P.P.C - S			2.850	1.100	-1					
	12b		7.400																
	12c		10.200																
	13a	4.661	2.430	U.M.I. VIGENTE	4.661		U-B-S-LC							-1					
	13b		480																
1 - SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO O UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO VIGENTE																			
2 - L'ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA POTRÀ VARIARE IN RELAZIONE ALL'EVENTUALE URBANIZZAZIONE E SOLUZIONE PROGETTUALE NELLA ZONA LIMITROFA IN COMUNE DI PADOVA. OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE NEL TRATTO ANTISTANTE L'AREA OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE.																			
4 - OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL P.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.																			
5 - Z.T.O. STRALCIATA DALLA VARIANTE N° 2 AL P.I.																			
6 - Z.T.O. RICLASSIFICATA CON LA VARIANTE N° 6 AL P.I.																			
7 - LE PARTICELLE CENSITE AL C.T., FOGLIO 1, N. 1315 E 1609 HANNO UNA CAPACITÀ EDIFICATORIA MASSIMA DI M ³ 1017 A SEGUITO DEL TRASFERIMENTO DI CUBATURA DALLE PARTICELLE CENSITE AL C.T., FOGLIO 1, N. 79 E 553.																			

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO																		
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2										
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE			
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO								
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ				
C2A	14a	19.500	2.400	P.U.A. VIGENTE ("C2/14")		13.650	9	U-B-S-LC					2.100	1.350	-1			
	14b		3.100															
	14c		1.250															
	14d		1.350															
	14e		1.450															
	14f		1.900															
	15a	57.900	5.350	P.U.A. VIGENTE ("CHIESETTA DEI FERRI")		34.740	9	U-B-S-LC		P.P.C - S				8.500	3.200	(1) - (6)		
	15b		2.200															
	15c		3.650															
	15d		3.600															
	15e		3.650															
	15f		8.650															
	15g	2.700																
	16															-4		
	18																-3	
	20a	45.250	920	P.E.E.P. VIGENTE ("S. LORENZO - NUCLEO 1)				7	S		P.P.C - S			4.100	4.200		-1	
	20b		925					7	S								-1	
	20c		920					7	S								-1	
	20d		920					7	S								-1	
	20e		920					1.900	7								S	-5
	20f		920					7	7								S	-1
	20g		920					1.900	7								S	-5
	20h		920					7	7								S	-1
	20i		1.750					6.150	9,5								LC	-5
20l	1.200		2.400					7	S								-5	
20m	1.400								LC								-1	
20n	1.180		2.400					7	S								-5	
20o	2.650								LC								-1	
20p	730								LC								-1	

	21a	42.000		P.U.A. VIGENTE ("SAN LORENZO")		41.675	12	U-B-S-LC	MINIMO 19,5% C-D- AS	P.P.C.-S- PZ-P		7.900	12.900	4.400	(1) (1bis)	
	21b	13.000														
	23															-4
	24															-4
	25	8.550	4.250	P.U.A. VIGENTE ("DA CLES")		5.985	9	U-B-S-LC					900	450		-1
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO O UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO VIGENTE																
1 BIS – LA NUOVA AREA DI 13.000 MQ È STATA INSERITA CON LA VARIANTE N. 9 AL P.I. A SEGUITO DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO RITENUTO DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 64 IN DATA 22/05/2017																
2 – OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL P.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.																
3 – Z.T.O. STRALCIATA D.G.R.V. N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004																
4 – Z.T.O. RICLASSIFICATA CON LA VARIANTE N° 6 AL P.I.																
5 – ZONA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. IL VOLUME DI PROGETTO È STATO MODIFICATO IN SEDE DI VARIANTE N° 6 AL P.I.. PER GLI EDIFICI IN LINEA SI CONFERMA L'ALTEZZA DI METRI 9,50, AD ECCEZIONE DEL 50% DELLA SUPERFICIE COPERTA DEGLI STESSI LOTTI CHE NON PUÒ SUPERARE I 12 METRI, NEL RISPETTO DEI PARAMETRI VOLUMETRICI CONSENTITI, PURCHÉ SIA GARANTITO UN INTERVENTO ARCHITETTONICAMENTE ARMONICO NEL SUO COMPLESSO																
6 – RISPETTO AL P.U.A. VIGENTE, IL VOLUME DEL LOTTO L16 È RIDOTTO A 550 M ³ , MENTRE QUELLO DEL LOTTO L17 È ELEVATO A 850 M ³ E QUELLO DEL LOTTO L26 È ELEVATO A 900 M ³ . L'INVILUPPO DEGLI EDIFICI SUI LOTTI L25 – L26 E L28 – L29 È MODIFICATO COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'OSSERVAZIONE N. 1 APPROVATA CON DEL. C.C. N. 29 DEL 18 LUGLIO 2017 E SU TALI LOTTI È AMMESSA ANCHE LA TIPOLOGIA A SCHIERA.																

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO																
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE							RIF. TAV. 2									
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE	
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ		
C2A	26	7.350	6.900	P.U.A. VIGENTE ("VIA MANZONI")		5.145	9	U-B-S-LC							-1	
	27a	30.350	7.720	P.U.A. VIGENTE ("CS/5")		21.245	9	U-B-S-LC					12.350	2.350	-1	
	27b		2.450												(1) - (8)	
	28	4.150	1.900	P.U.A. VIGENTE ("C2/28")		4.150	9	U-B-S-LC			1.950				-1	
	29	1.570	1.400	P.U.A. VIGENTE ("C2/29")		1.570	9	U-B-S-LC								-1
	30	9.050	5.400	P.U.A. VIGENTE		9.050	9	U-B-S-LC					1.600	350		-1
	31a	29.300	8.950	P.U.A. VIGENTE ("BATTISTI-MANZONI")		17.580	9	U-B-S-LC		P.P.C - S				2.600	950	-1
	31b		7.200													
	31c		1.500													
	32a	11.800	4.250	P.U.A. VIGENTE		10.620		U-B-S-LC		-			2.238	315		-1
	32b		2.350													
	33a	9.885	2.500	P.U.A. VIGENTE		8.896		U-B-S-LC		-			1.750	450		-1
	33b		4.400													
	34	6.200	4.800	P.U.A. VIGENTE ("QUADRIFOGLIO")		6.820	9	U-B-S-LC			-			903	194	-1
	36a	25.900	750	P.E.E.P. VIGENTE ("S. TOMMASO - NUCLEO 4)		25.173		U-B-S-LC		S				9.100	850	-1
	36b		1.400													
36c	1.075															
36d	1.500															
36e	1.000															
36f	1.400															

	36g		1.000												
	36h		850												
	36i		675												
	36l		850												
	36m		1.000												
	37a	41.155	6.800	P.U.A. VIGENTE ("COMPARTO C2/37")	24.693	9	U-B-S-LC		P.P.C - S			7.400	2.600	-1	
	37b		2.350												
	37c		2.450												
	37d		125												
	37e		2.550												
	37f		1.100												
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE															
8 – Z.T.O. IN PARTE OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 1 DELIBERATA DALLA GIUNTA COMUNALE N. 88 DEL 10/9/2014 E N. 92 DEL 23/9/2014															

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO															
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2							
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ	
C2A	39a	27.428		P.U.A. VIGENTE ("GIARDINI DELLA MUSICA - STRALCIO 1")	0,7	19.200	9	U-B-S-LC		S			2.352,66	3.670,69	(1) - (5)
	41	24.786		P.U.A. VIGENTE ("Z.T.O. C2/41")	0,605	14.987,46	9	U-B-S-LC		P.P.C.-S			600	950	-7
	42	13.000		P.U.A. VIGENTE ("CLIMA, ENERGIA 20-20")	0,6	7.800	9	U-B-S-LC		S			1.200	1.250	-1
	43a	15.950	2.200	P.U.A. VIGENTE ("C2/43")		9.570	9	U-B-S-LC					1.100	1.350	-1
	43b		6.525												
	45a	27.350	860	P.E.E.P. VIGENTE ("S. GIACOMO - NUCLEO 2)		31.111		U-B-S-LC		P.P.C - S			4.550	1.250	-1
	45b		860												
	45c		875												
	45d		880												
	45e		1.950												
	45f		8.700												
	46	13.960		P.U.A. VIGENTE ("C2/46")	0,6	8.376	9	U-B-S-LC				4.400	700	1.500	-1
	47a	40.350	2.000	P.U.A. VIGENTE		28.245	9	U-B-S-LC	MINIMO 20% C-D-AS	P.P.C - S			5.950	3.800	(1) - (4)
	47b		3.350												(1) - (4)
	47c		4.400												(1) - (4)
47d	2.750		(1) - (4)												
47e	2.850		(1) - (4)												
47f	4.350		(1) - (4)												

														(8)
48a	18.500	2.450	P.E.E.P. VIGENTE ("LION – NUCLEO 3)		4.074	6,2	U-B-S-LC		P.P.C – S		2.650	1.000	-1	
48b		1.435			1.810	6,2							-1	
48c		1.085			3.631	9,5							-1	
48d		1.002			2.313	9,5							-6	
48e		2.406			4.661	6,2							-6	
48f		1.790			3.257	6,2							-6	
50	4.400	2.810	P.U.A. VIGENTE ("VIA MASCAGNI")		3.080	9	U-B-S			600		300	-1	
52	12.250	6.375	P.U.A. VIGENTE ("C2/52")		7.350	9	U-B-S-LC		P.P.C – S			150	1.700	-1
53a	10.550	3.230	P.U.A. VIGENTE		11.605	9	U-B-S-LC				1.250	150	-1	
53b		3.040												
53c		1.725												
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE														
2 – ZONA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA														
4 – OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL P.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.														
5 – INCREMENTO VOLUMETRICO PARI A MC. 2.000 A RISTORO DEL SACRIFICIO PER IL TRASFERIMENTO DELLA STALLA, RICONOSCIUTO AL PROPRIETARIO DELLA STALLA E ANNESSI DA TRASFERIRE														
6 – ZONA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. IL VOLUME DI PROGETTO È STATO MODIFICATO IN SEDE DI VARIANTE N° 6 E N° 17 AL P.I..														
7 – È CONSENTITO CHE LE Z.T.O. D2/7 E C2A/41 SIANO ASSOCIATE IN UN MEDESIMO AMBITO DI INTERVENTO DA DISCIPLINARE ATTRAVERSO UN ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, A SALDO EDIFICATORIO PARI A ZERO IN OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 11/2004. L'ACCORDO DOVRÀ ESSERE PRESENTATO ENTRO IL 31.12.2017. IL MANCATO RISPETTO DELLA SUDETTA TEMPISTICA COMPORTA LA DECADENZA DELLA PRESENTE PREVISIONE.														
8 – SI RINVIA ALL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N.11.														

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO															
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE										RIF. TAV. 2					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE
OMOGÈNEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO					
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ	
C2A	55														-5
	56														-6
	57a	31.300	3.600	P.U.A. VIGENTE ("C2/57")	18.780	9	U-B-S-LC		S			8.550	2.700	(1) - (2)	
	57b		3.150												
	57c		3.890												
	57d		3.950												
	57e		1.200												
	60	1.775	1.700	P.U.A. VIGENTE ("C2/60")	600	9	U-B-S-LC								-1
	60 (piruea)	7.400	6.780	P.U.A. VIGENTE	12.300	9,5									(1) - (4)
	61														-6
62														-5	
1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE															
2 – OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL P.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING															
4 – P.I.R.U.E.A. APPROVATO CON DELIBERA DI G.R.V. N° 2133 DEL 02/08/2005															
5 – Z.T.O. RICLASSIFICATA CON LA VARIANTE N° 6 AL P.I.															
6 – Z.T.O. STRALCIATA															

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO															
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2							
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	istruz.	a.i.c.	verde	parcheq	NOTE
OMOGENEA	n°			INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO					
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ	
C2B	6b														-2
	10														-2
	17	62.300		P.U.A. APPROVATO ("C2/17")	0,6	37.380	9	U-B-S-LC	MINIMO 20% C-D-AS	P.P.C – S			7.400	6.000	-6
	19	48.300		P.U.A. APPROVATO ("C2/19")	0,5	24.150	12	U-B-S-LC-T		P.P.C-S			6.825	1.650	(4) - (6)
	22	29.070		P.U.A.	0,7	20.790	9	U-B-S-LC		P.P.C – S			1.200	2.050	-6
	35														-2
	38	38.150		P.U.A. APPROVATO ("C2/38")	0,6	23.100	9	U-B-S-LC					890	3.250	-6
	39b														-2
	40	57.500		P.U.A. APPROVATO	0,693	39.879	9	U-B-S-LC	MINIMO 20% C-M.S.	S			16.200	6.500	(4) - (6)
	44														-2
	49a														-7
	49b														-2
	49c														-2
	51														-2
	54														-2
58	5.500		P.E.E.P.	0,9	4.950	9	U-B-S-LC					1.900		-6	
59	5.550		P.U.A.	1,1	6.105	9	U-B-S-LC						450	-6	
2 – Z.T.O. RICLASSIFICATA CON LA VARIANTE N° 6 AL P.I.															
4 – OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL P.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.															
5 – ZONA OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 2 PROT. 40889 DEL 19/11/2015															
6 – LA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA È SOGGETTA ALLE LIMITAZIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 18 DELLE N.T.O. DEL P.I.															
7 – ZONA DECADUTA PER RISOLUZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO (D.G.C. N. 44 DEL 20.03.2018 E N. 59 DEL 19.04.2018).															

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO															
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2							
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI		VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO	INDICE										
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ	
	1	35.116		P.U.A.	0,3	10.534	9	U-B-S-LC					25.059		-1
C2 PER	2	16.000		P.U.A.	0,7	11.200	7,5	U-B-S		P.P.C.			467	467	-2
<p>1 – L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA A QUANTO PREVISTO NELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO N. PROT. 11915 DEL 14/04/2017, ED IN PARTICOLARE ALLA CESSIONE DELL'AREA A PARCO, GIOCO E SPORT DELLA SUPERFICIE DI M² 25.059 A TOTALE SCOMPUTO DEGLI ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. DOVRÀ ESSERE MANTENUTO IL VOLUME D'INVASO DEL BACINO DI LAMINAZIONE PRESENTE LUNGO VIALE DELLA COSTITUZIONE A SERVIZIO DEL P.U.A. "BATTISTI-MANZONI". DECORSI I TERMINI PER LA CESSIONE DELL'AREA A PARCO, GIOCO E SPORT, DECADONO AUTOMATICAMENTE LE PREVISIONI RELATIVE ALL'AREA C2 PER/1. IN TALE IPOTESI, FINO A UNA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA, SI APPLICA L'ART. 35.9 DELLE PRESENTI N.T.O..</p>															
<p>2 – L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA ALLA SOTTOSCRIZIONE DI UN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO CON CESSIONE (IN AGGIUNTA AGLI STANDARD PREVISTI PER IL P.U.A.) DI UN'AREA A PARCHEGGIO DELLA SUPERFICIE DI M² 1.000 E DI UN'AREA A CENTRO POLIMEDICALE – MEDICINA DI GRUPPO DELLA SUPERFICIE DI M² 3.640 E ALLA REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO CICLO-PEDONALE LUNGO VIA DA CLES; ZONA OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 5 PROT. 12445 DEL 20/04/2017</p>															

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO															
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE										RIF. TAV. 2					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	istruz.	a.i.c.	verde	parcheg	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	INTERVENTO					
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	mq	mq	mq	MQ	
APP	9	9.200	3.680	IED	0,4	3.680	9	Plurifamiliare	Residenziale		---	---	---	360	(1)
	10	908	908	IED	---	160,5	3	Unifamiliare	Residenziale		---	---	---	---	(1)
	11	4.342	4.246	IED	1,3	4.520	9	U-B-S-LC	Residenziale		---	---	---	96	(1)
						1.130		S-LC	C-D-AS		---	---	---	---	
	12		290	---	IED	---	---	---	---	C-D		---	---	---	---
4.370			---	IED	---	---	---	---	ZONA F3 (83)		---	---	---	---	
1 – LE CARATURE URBANISTICHE E I DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE, COMPRESIVI DELLA PRESCRIZIONI E VINCOLI E DEI RELATIVI OBBLIGHI, SONO DISCIPLINATI NELL'ACCORDO SOTTOSCRITTO E NELLA ALLEGATA SCHEDA URBANISTICA															
2 – ...															
4 – ...															
5 – ...															
6 – ...															

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO								
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2			
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE	
OMOGENEA								
TIPO	n°	mq.		% SUP. COPERTA	ML.			
D1	1	20.225	DIRETTO	60%	12			
	2	14.275	DIRETTO	60%	12			
	3	26750	DIRETTO	60%	12		-3	
	4	61.575	DIRETTO	60%	12			
	5a	48.580	DIRETTO	60%	12			
	5b	101.200	DIRETTO	60%	12			
	6	5.000	DIRETTO	60%	12			
	7	88.805	DIRETTO	60%	12			
	8	39.450	DIRETTO	60%	12			
	9	16.765	DIRETTO	60%	12			
	10a	55.000	DIRETTO	60%	12			
	10b	1.340	DIRETTO	60%	12			
	11	29.205	DIRETTO	60%	12			
	12	4.810	DIRETTO	60%	12			
	13							-1
	14							-1
	15	59.200	DIRETTO	60%	12			
	16	35.800	DIRETTO	60%	12			
17	4.900	DIRETTO	60%	12				
18	33.835	DIRETTO	60%	12				
1 - ZONA RICLASSIFICATA CON LA VARIANTE N° 6 AL P.I.								
2 - PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO. IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DOVRÀ ESSERE SOTTOPOSTO A VERIFICA DI CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO DALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI E ELETTROMAGNETICI								
3 - PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO								

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE						RIF. TAV. 2	
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D1s	1	13.150	P. R.	60%	12		

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA							
TIPO	n°	mq.		% SUP. COPERTA	ML.		
D2	1	57.920	P.U.A. VIGENTE		14,5	G.S.	
	2	14.550	DIRETTO		14,5		
	3	15.500	DIRETTO		14,5	Parco commerciale	
	4	3.500	DIRETTO		14,5		
	5	7.950	DIRETTO		14,5		
	6	5.700	DIRETTO		14,5		
	7	10.075	P.U.A.			8,8	M.S.
				SUPERFICIE COPERTA: 3666,37 M ²			
				SUPERFICIE TOTALE DELL'ATTIVITÀ: 4266,37 M ²			
1 – L'ATTUAZIONE DELLA ZONA D2/7 È SUBORDINATA AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PRIMARIE LUNGO VICOLO N. SAURO E VIA C. BATTISTI							
2 – È CONSENTITO CHE LE Z.T.O. D2/7 E C2A/41 SIANO ASSOCIATE IN UN MEDESIMO AMBITO DI INTERVENTO DA DISCIPLINARE ATTRAVERSO UN ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, A SALDO EDIFICATORIO PARI A ZERO IN OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 11/2004. L'ACCORDO DOVRÀ ESSERE PRESENTATO ENTRO IL 31.12.2017. IL MANCATO RISPETTO DELLA SUDETTA TEMPISTICA COMPORTA LA DECADENZA DELLA PRESENTE PREVISIONE.							

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D4	1	39.175	P.R.	50%	12		
	2	3.475	P.R.	50%	10		

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA							
TIPO	n°	mq.		% SUP. COPERTA	ML.		
D5	1	8.700	DIRETTO	40%	7		
	2	5.100	DIRETTO	40%	7		

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA							
TIPO	n°	mq.		% SUP. COPERTA	ML.		
D6	1	3.700	DIRETTO		12		

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D7	1	68.100	P.U.A.	40%	12		
	2	5805	P.U.A.	40%	12		
	3	9.950	P.U.A.	40%	12		

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D8	1						-1
	2A	655	P.U.A.	40%			-2
1 – Z.T.O. STRALCIATA							

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D9	1A	26.450	P.R.	40%			
	1B	6.325	P.R.	40%			
	1C	3.335	P.R.	40%			
	1D	3.060	P.R.	40%			
	1E	130	P.R.	40%			
	2	4.980	P.R.	40%			

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
OMOGENEA				% SUP. COPERTA	ML.		
TIPO	n°	mq.					
D10	1A	18.650	DIRETTO	VEDI ACCORD P.P.	12	M.S.	-1
	1B	8.650	P.U.A.				
	1C	7.750	P.U.A.				
1 – ZONA OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N° 4 PROT. 41347 DEL 23.11.2015 – N. 4A DEL. G.C. N. 182 DEL 17.12.2019 - N. 4B PROT. N. 695 DEL 11.01.2022							

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO							
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE					RIF. TAV. 2		
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA mq.	MODI DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	NOTE
TIPO	n°			% SUP. COPERTA	ML.		
D11	1	30.125	P.U.A. PEREQUATO E ACCORDO PUBBL.-PRIV.				
	2	71.810	P.U.A. PEREQUATO E ACCORDO PUBBL.-PRIV.				
	3	69.950	P.U.A. PEREQUATO E ACCORDO PUBBL.-PRIV.				
	4	14.260	P.U.A. PEREQUATO E ACCORDO PUBBL.-PRIV.				
	5	27.695	P.U.A. PEREQUATO E ACCORDO PUBBL.-PRIV.				

Allegato "A": elenco essenze arboree autoctone consigliate

Salix alba	Salice bianco
Salix caprea	Salicone
Salix viminalis	Salice da vimini
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra	Pioppo nero
Populus tremula	Pioppo tremolo
Alnus glutinosa	Ontano nero
Ulmus minor	Olmo campestre
Acer campestre	Acero campestre
Fraxinus excelsior	Frassino
Fraxinus angustifolia	Frassino ossifillo
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Celtis australis	Bagolaro
Quercus robur	Farnia
Tilia cordata	Tiglio selvatico
Morus nigra	Gelso nero
Malus sylvestris	Melo selvatico
Prunus avium	Ciliegio dolce
Juglans regia	Noce
Robinia pseudoacacia	Robinia
Cornus sanguinea	Sanguinella
Cornus mas	Corniolo
Berberis vulgaris	Crespino
Prunus spinosa	Prugnolo
Prunus cerasifera	Mirabolano
Euonymus europaeus	Berretta del prete
Frangula alnus	Frangola
Corylus avellana	Nocciolo
Ligustrum vulgare	Ligustro comune
Viburnum opulus	Pallone di neve
Crataegus monogyna	Biancospino
Crataegus oxyacantha	Biancospino
Sambucus nigra	Sambuco