P.I.2020 COMUNE DI PIANIGA

Piano degli Interventi (P.I.) - Variante n. 5

L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

NORME TECNICHE OPERATIVE

ELAB. 04

20 ottobre 2020

Comune di Pianiga

Piano degli Interventi n. 5

NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO: con Delibera C.C. n…..... del ……
APPROVATO: con Delibera C.C. n. ….. del ……

edizione: 20.10.2020

Il Sindaco
Arch. Federico Calzavara

Il Segretario Comunale
Dott. Pier Paolo Cartisano

Il Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Alberto Nardo

Progettisti
Daniele Rallo, urbanista
Raffaele Gerometta, urbanista

Contributi specialistici
Valeria Polizzi, urbanista
Lisa De Gasper, urbanista
Lino Pollastri, ingegnere
Elettra Lowenthal, ingegnere
Lucia Foltran, Dott.ssa Sc.Ambientali
Fabio Roman, urbanista

Comune di Pianiga

Piano degli Interventi n. 5

NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO: con Delibera C.C. n…..... del ……
APPROVATO: con Delibera C.C. n. ….. del ……

edizione: 20.11.2020

Il Sindaco
Arch. Federico Calzavara

Il Segretario Comunale
Dott. Pier Paolo Cartisano

Il Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Alberto Nardo

Progettisti
Daniele Rallo, urbanista
Raffaele Gerometta, urbanista

Contributi specialistici
Valeria Polizzi, urbanista
Lisa De Gasper, urbanista
Lino Pollastri, ingegnere
Elettra Lowenthal, ingegnere
Lucia Foltran, Dott.ssa Sc.Ambientali
Fabio Roman, urbanista

Premessa

Le Norme Operative del Piano degli Interventi n.5 sono state redatte tenendo conto dei seguenti elementi:

a) le norme tecniche del Piano Regolatore Generale precedente al Piano di Assetto del Territorio,

b) delle Norme Tecniche approvate dalla Regione Veneto in sede di Conferenza di Servizi all'interno del Piano di Assetto del Territorio e adeguate/integrate in sede di Var.02 al PAT redatta ai sensi della L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo,

c) delle norme tecniche approvate dal Consiglio Comunale con il Piano degli Interventi n.1 nel dicembre 2011, Piano degli Interventi specificatamente riservato ai cd Nuclei Consolidati,

d) delle norme tecniche approvate dal Consiglio Comunale con il Piano degli Interventi n.2 nell'aprile 2013;

d) delle norme tecniche approvate dal Consiglio Comunale con il Piano degli Interventi n.3 nell'aprile 2016;

e) delle norme tecniche approvate dal Consiglio Comunale con il Piano degli Interventi n.4 nel 2018.

e) le nuove disposizioni legislative intervenute nel frattempo e le norme introdotte dalla legislazione nazionale con il cd Decreto Sviluppo (D.L. 70/2011 – conversione in Legge 106/2011).

Delle Norme Tecniche del PRG pre-PAT si è mantenuto in essere la suddivisione per zone e sottozone.
Si tratta di un linguaggio urbanistico che fa riferimento alle normative nazionali e regionali (ante LR11/04) che si è consolidato nel tempo e che entrato anche nel linguaggio comune.
Diversamente si è introdotto, in continuità con la variante PI precedente, nel linguaggio tecnico riferito ai parametri stereometrici, il concetto di Superficie Netta di Pavimento per il calcolo delle potenzialità edificatorie. Il parametro espresso in mq. di superficie edificabile è più comprensibile per i non addetti ai lavori rispetto al metro cubo che non è una unità di misura "corrente".
Viceversa gli addetti ai lavori, professionisti e imprenditori, sono più propensi a ragionare in termini di volume. Per es. nel linguaggio degli immobiliaristi la valutazione del terreno edificabile viene fatta in "metri cubi" e non, come sembrerebbe logico, in "metri quadri" di superficie.

Le norme sono poi state risistemate e messe a coerenza con le Prescrizioni e le Direttive del PAT, aggiornandole con le modifiche ulteriori prodotte dalla Regione Veneto alla legge urbanistica del 2004.

INDICE

Titolo I: NORME GENERALI 7
Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti 7
Art. 2 – Elaborati del P.I. 8
Art. 3 – Attuazione ed efficacia 10
Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI 11
Art. 4 - Definizione parametri urbanistici 11
Art. 5 - Definizione parametri elementi architettonici 15
Art. 6 – Definizione distanze 16
Art. 7 - Definizione tipologie di intervento 18
Art. 8 - Destinazioni d'uso 19
Art. 8bis – Sale giochi e scommesse 20
Titolo III: ATTUAZIONE DEL P.I. 22
Art. 9 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e Permesso di Costruire Convenzionato 22
Art. 10 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) 25
Art. 11 – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione 26
Art. 12 – Perequazione, compensazione e credito edilizio 29
Art. 13 - Accordi pubblico privato 30
Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE 31
Art. 14 – Classificazione zone residenziali 31
Art. 15 – ZTO A - Centri storici 33
Art. 16 – ZTO B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate 36
Art. 17 – ZTO C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate 39
Art. 18 – ZTO C1.1 - parti del territorio non più compatibili con la destinazione agricola 44
Art. 19 – ZTO C1.2 – Zone Ex C2 48
Art. 20 – ZTO C1.S – Zona residenziale a bassa densità edificatoria 51
Art. 21 – ZTO C1.E – nuclei consolidati 54
Art. 22 – ZTO C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate 59
Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO 62
Art. 23 – Classificazione zone per attività economiche 62
Art. 24 – ZTO D1 – artigianali e industriali 63
Art. 25 – ZTO D2 – Commerciali, direzionali e turistiche 67
Art. 25bis – Commercio 70
Art. 26 – Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona 73
Art. 27 – Sportello unico attività produttive 76
Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE 77
Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole 77
Art. 28BIS – Aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli e di prodotti complementari 56
Art. 29 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo 57
Art. 30 – Verde privato e Verde privato di inedificabilita' 60
Art. 31 – Graticolato romano 61
Art. 32– Aree a rischio idraulico 63
Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI 65
Art. 33 – Classificazione zone a servizi 65
Art. 34 – ZTO Fa per l'istruzione 66
Art. 35 – ZTO Fb per attrezzature di interesse collettivo 67
Art. 36 – ZTO Fc attrezzate a parco, gioco e sport 70
Art. 37 – ZTO Fd per parcheggi 73
Art. 38 – Servizi a rete e puntuali 75
Art. 38BIS – Servizi a rete e puntuali 77
Art. 39 – Opere di urbanizzazione, norme generali 79
Art. 40 – Oneri di urbanizzazione 80
Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA' 81
Art. 41 – Classificazione aree destinate alla mobilità 81
Art. 42 – Classificazione delle strade 84
Art. 43 – Piste ciclabili 88
Art. 44 – Aree per la distribuzione carburante (ZTO Fe) 90
Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 93

Art. 45 – Vincolo paesaggistico e Monumentale D.Lgs. 42/04, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39 93
Art. 46 – Idrografia 94
Art. 47 – Cimiteri 96
Titolo X: PIANI DI SETTORE 98
Art. 48 – Norme generali per i piani di settore 98
Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 99
Art. 49 – Deroghe 99
Art. 50 – Disposizione transitoria 100
Art. 51 – Entrata in vigore e disposizioni finali 101

ALLEGATO A – SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 103
ALLEGATO B – AREE DEGRADATE AI SENSI DELLA L.R.50/2012 SUL COMMERCIO 116
ALLEGATO C - ESTRATTO NORME TECNICHE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO……
ALLEGATO D - ESTRATTO NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE ACQUE……

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Pianiga norma gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della L.R. n. 11/2004 e del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza dei Servizi del 08.04.2010 e successiva Variante di adeguamento/conformazione alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.
2. Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
3. I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:
   a) residenziale;
   b) produttivo;
   c) ambientale;
   d) servizi;
   e) mobilità;

   e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

ART. 2 – ELABORATI DEL P.I.

1. Il P.I. è formato da:
   - Elab. 01.a – Zonizzazione Territorio Comunale (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
   - Elab. 01.b – Zonizzazione Territorio Comunale (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
   - Elab. 01.c - Zonizzazione Territorio Comunale (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000

   - Elab. 02.a – Zonizzazione – Mellaredo Nord scala 1: 2.000
   - Elab. 02.b – Zonizzazione –Rivale Nord scala 1: 2.000
   - Elab. 02.c – Zonizzazione – Pianiga Nord scala 1: 2.000
   - Elab. 02.d – Zonizzazione – Baluello Nord scala 1: 2.000
   - Elab. 02.e – Zonizzazione – Mellaredo Centro scala 1: 2.000
   - Elab. 02.f – Zonizzazione – Rivale Centro scala 1: 2.000
   - Elab. 02.g – Zonizzazione – Pianiga Centro scala 1: 2.000
   - Elab. 02.h – Zonizzazione – Baluello Sud scala 1: 2.000
   - Elab. 02.i – Zonizzazione – Albarea scala 1: 2.000
   - Elab. 02.l – Zonizzazione – Cazzago Centro scala 1: 2.000
   - Elab. 02.m – Zonizzazione – Cazzago Zona Industriale scala 1: 2.000
   - Elab. 02.n – Zonizzazione – Cazzago Sud scala 1: 2.000

   - Elab. 03.a – Vincoli (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
   - Elab. 03.b – Vincoli (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
   - Elab. 03.c – Vincoli (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000

   - Elab. 04 – Norme Tecniche Operative
   - Elab. 05 – Relazione Tecnico-Illustrativa

   ~~- All. 06a – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000~~
   ~~- All. 06b – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000~~
   ~~- All. 06c – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000~~

   - Elab. 07.a – Tavola di confronto tra PI Var.4 e PI Var.5 (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
   - Elab. 07.b – Tavola di confronto tra PI Var.4 e PI Var.5 (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
   - Elab. 07.c - Tavola di confronto tra PI Var.4 e PI Var.5 (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000

   - Elab. 08 – Prontuario della mitigazione ambientale
   - Elab. 09 – Schedatura degli edifici con grado di protezione
   - Elab. 10 – Schede progettuali
   - Elab. 11 – Schede edifici produttivi in zona impropria
   - Elab. 12 – Valutazione Incidenza – Dichiarazione di esclusione
   - Elab. 13 – Verifica di Assoggettabilità VAS
   - Elab. 14 – Valutazione di Compatibilità Idraulica
   - Elab. 15 – Adeguamento comunale alla DGR1047/2013 commercio (3 cartografie e 1 relazione)
   - Elab. 16 – Regolamento Edilizio

2. Tra gli elaborati costituivi del P.I., come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:
   - Elab. 01.a – Zonizzazione Territorio Comunale (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
   - Elab. 01.b – Zonizzazione Territorio Comunale (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
   - Elab. 01.c - Zonizzazione Territorio Comunale (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000
   - Elab. 02.a – Zonizzazione – Mellaredo Nord scala 1: 2.000
   - Elab. 02.b – Zonizzazione –Rivale Nord scala 1: 2.000

- Elab. 02.c – Zonizzazione – Pianiga Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.d – Zonizzazione – Baluello Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.e – Zonizzazione – Mellaredo Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.f – Zonizzazione – Rivale Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.g – Zonizzazione – Pianiga Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.h – Zonizzazione – Baluello Sud scala 1: 2.000
- Elab. 02.i – Zonizzazione – Albarea scala 1: 2.000
- Elab. 02.l – Zonizzazione – Cazzago Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.m – Zonizzazione – Cazzago Zona Industriale scala 1: 2.000
- Elab. 02.n – Zonizzazione – Cazzago Sud scala 1: 2.000
- Elab. 03.a – Vincoli (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
- Elab. 03.b – Vincoli (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
- Elab. 03.c – Vincoli (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000
- Elab. 04 – Norme Tecniche Operative
- Elab. 09 – Schedatura degli edifici con grado di protezione
- Elab. 10 – Schede progetto
- Elab. 11 – Schede edifici produttivi in zona impropria (Variante Prg Schede L.R. 11/87 - DGR 3805 del 10.10.1991) riconfermate nel presente PI
- Elab. 16 – Regolamento Edilizio

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Pianiga si articola in P.A.T. e P.I..
2. Il P.I. si attua per mezzo di:
   a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa privata e pubblica;
   b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
   c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
   d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'Art. 18 della L.R. 11/2004, 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.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del P.I. o nelle planimetrie del P.I. rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
   - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (cioè a denominatore minore);
   - tra le planimetrie e le N.T.O., prevalgono le N.T.O.;
   - tra le planimetrie del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
6. In sede di PUA i limiti delle zone potranno essere riverificati e riaggiustati conseguentemente al passaggio di scala, fermo restando i diritti di terzi.

TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 4 - DEFINIZIONE PARAMETRI URBANISTICI

1. Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del P.I., le quali integrano e modificano le definizioni nazionali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale per la loro valenza urbanistica.:

   a) *Superficie territoriale (St):*
   è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

   b) *Superficie fondiaria (Sf):*
   è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

   c) *Indice di edificabilità territoriale (It):*
   è la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente, è calcolato in mc/mq..

   d) *Indice di edificabilità fondiaria (If):*
   è la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; è calcolato in mc/mq.

   e) *Indice di copertura (Ic)*
   è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.

   f) *Superficie netta di pavimento S.N.P.*
   rappresenta la quantità massima di superficie (mq.) edificabile anche su più piani: si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne a servizio di piani abitabili (per la loro proiezione). Non sono computate ai fini della Snp le superfici accessorie così come definite in sede di REC e di seguito riportate al punto V, ovvero:
   - i portici e le gallerie pedonali;
   - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
   - le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
   - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
   - le centrali termiche / lavanderie sino a un massimo di 8 mq;
   - i sottotetti praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o inferiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile);
   - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
   - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
   - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

   Nel calcolo di trasformazione tra Volume e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.

g) Superficie coperta:
è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

h) Superficie utile
è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

i) Altezza interna minima dei locali
- metri 3.00 nei locali per usi produttivi, laboratori artigianali, officine ecc.;
- metri 3.00 nei locali per usi commerciali e/o aperti al pubblico, portici e gallerie dì uso pubblico;
- metri 3.00 nei locali ad uso annessi agricoli, fienili, depositi attrezzi, stalle;
- metri 2.70 nei locali residenziali abitabili, cucine, soggiorni, camere, salotti e sale da pranzo, uffici privati e studi professionali, artigianali di servizio;
- metri 2.40 nei locali ad uso servizi, bagni, lavanderie, corridoi, angoli cottura, garage, magazzini e ripostigli;
Dette altezze sono da intendersi anche come media proporzionale tra le altezze minime e massime del locale

j) Piano campagna:
è la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

k) Definizione quota 0,00:
è riferita alla quota della strada o marciapiedi adiacente al lotto e in mancanza di questa, essa dovrà essere riferita alla quota del piano di campagna, di cui al precedente punto. Negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, la quota zero dovrà essere mantenuta inalterata ai fini della determinazione del volume di progetto. In caso di punti (quota zero) differenti tra fronti del compendio edilizio, si assume una soglia mediana dal punto zero più basso per un altezza di 80 cm massimo.

l) Piano di Imposta dei locali :
si prescrive che nei nuovi fabbricati ed in quelli oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione tutti i locali posti al piano terra, devono essere sopraelevati rispetto alla quota +/- 0.00 di almeno 40 cm.; tali misura non concorre al calcolo dell'altezza massima.
La quota 0,00 è definita con riferimento alle strade e piazze esistenti e prospettanti l'intervento, in assenza di tale riferimento, la quota +/- 0,00 viene determinata dalla quota media campagna sulla base di un rilievo altimetrico del lotto e delle aree limitrofe.
Per gli interventi di ampliamento è consentita una quota minima del pavimento del piano terra di +15 cm rispetto al piano campagna per usi residenziali e di +5 cm rispetto alla quota del marciapiede stradale più vicino per usi diversi dal residenziale.
Gli atti abilitativi che prevedono la realizzazione di piani e/o locali interrati, sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo, registrato ai RR.II., con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento.

m) Volume Tecnico (Vt):
sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

n) Caratteristiche dei sottotetti:
È lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

o) Posto auto privato:

sono aree dedicate, poste all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato che debbono soddisfare dimensioni minime di ml. 3x5, altresì possono essere collocati all'interno di porticati e sulle aree di manovra e non di fronte all'accesso al posto/i auto interno. All'interno della sagoma dell'edificio o all'interno del lotto di proprietà, vanno ricavate, le autorimesse pertinenziali dell'alloggio con superficie fino a mq. 20 per un posto auto fino a mq. 35 per due posti auto garantendo per ogni posto un minimo di ml. 3x5. Nel solo caso di suddivisione di autorimesse esistenti, il posto auto puo' avere una superficie minima di mq. 12,50

Si addizionano le seguenti ulteriori definizioni utili:

I. Carico urbanistico
è il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

II. Superficie permeabile
è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

III. Superficie totale
è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

IV. Superficie lorda
è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

V. Superficie accessoria
è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:
- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le centrali termiche / lavanderie sino a un massimo di 8 mq;
- i sottotetti praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o inferiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

VI. Superficie complessiva
è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

VII. Altezza lorda
è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

VIII. Altezza del fronte
è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione

tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

IX. Altezza dell'edificio
è l'altezza massima tra quella dei vari fronti..

2. Gli indici territoriali riportati nella presente normativa e nelle cartografie sono sempre indici massimi.
3. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costruire nuovi edifici, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, deve garantire la superficie fondiaria asservita a seguito degli indici originari.
5. Il disegno di Piano individua nelle diverse zone omogenee dei lotti edificabili, per le tipologie sottoelencate valgono i seguenti parametri:
   a) Lotto Tm: S.N.P. max mq 130, numero massimo piani 2, altezza massima m 7.00, max 1 alloggio;
   b) Lotto Tb: S.N.P. max mq 220, numero massimo piani 2, altezza massima m 7.00, max 2 alloggi. Nei lotti Tb è ammessa anche la realizzazione di due edifici a tipologia unifamiliare previa specifica presentazione di richiesta e successiva approvazione in Consiglio Comunale
6. Per ogni nuova unità abitativa/alloggio, devono essere garantiti almeno 2 posti auto con le caratteristiche metriche riportate al presente articolo lettera r; con obbligo di collocare almeno un posto auto all'interno del fabbricato in locale dedicato (autorimessa).
7. La volumetria assegnata può essere accorpata all'edificio esistente andando a costituire anche eventuale pertinenza residenziale.
8. In sede di presentazione del progetto edilizio dovrà essere presentata una relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale non-aumento del rischio idraulico. I volumi di invaso dovranno essere calcolati sulla base della effettiva area impermeabilizzata con i criteri riportati nella VCI. Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1.000 mc o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a mq. 200 deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto come Allegato A) DGRV n. 1322 del 10.05.2006, come integrato con DGRV n.1841 del 19.06.2007, e Allegato A) DGRV n. 2948 del 06.10.2009. redatta come previsto dalla vigente normativa.
9. *Accessi Carrai;*

   Su tutti i lotti privi di accesso carraio, gli stessi devono essere realizzati senza compromettere l'attuale portata equivalente del prospettante corso d'acqua. L'ingresso carraio deve essere arretrato almeno ml 5,00 dal confine di proprietà stradale; qualora l'accesso prospetti uno scolo consorziale l'arretramento può comprendere la larghezza del corso d'acqua, in tale situazione, l'arretramento viene stabilito in ml 6,50. Il tombinamento del corso d'acqua è consentito fino ad una larghezza massima di ml 6,00.

   Negli Interventi su edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, è consentito al massimo un accesso carraio per ogni unità abitativa con le caratteristiche prima descritte.

   In tutti i casi in cui gli accessi esistenti siano sottodimensionati rispetto alla modellazione idraulica del Piano delle Acque, contestualmente alle future trasformazioni, è prescritto il loro rifacimento (adeguamento alla prescrizione contenuta nel parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive).

   Per motivate esigenze e necessità connesse alla coltivazione del fondo è consentito un accesso agricolo con le caratteristiche prima descritte.

ART. 5 - DEFINIZIONE PARAMETRI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. Le definizioni degli elementi architettonici quali Portico, Loggia, Abbaino, Pensilina, Gazebo, Pergolato/Pompeiana, Scale esterne di sicurezza, ecc. viene riportata nel Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

ART. 6 – DEFINIZIONE DISTANZE

1. Si riportano di seguito le principali definizioni e parametri riguardanti le distanze,

a) Distanza dai confini (Dc):

per distanza si intende la distanza minima misurata radialmente da ogni punto dei confini di proprietà al perimetro della superficie coperta.

La distanza minima dell'edificio dai confini è pari alla metà dell'altezza dell'edificio stesso e comunque non può essere inferiore a 5 metri.

Nel caso di edificio esistente costruito sul confine è consentita, anche senza il consenso del proprietario dell'edificio a confine e fatti salvi eventuali diritti precostituiti, la nuova costruzione in aderenza con un'altezza non superiore a quella dell'edificio esistente; nel caso di innalzamento sarà necessario acquisire assenso della ditta confinante.

Fatta salva la distanza da fabbricati e corpi di fabbrica, è consentita la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a quella di cui al primo comma, mediante costituzione, registrazione e trascrizione di idoneo vincolo di asservimento sul fondo confinante nel rispetto delle distanze minime tra edifici e corpi di fabbrica di cui al successivo paragrafo.

b) Distanza dai fabbricati e tra corpi di fabbrica *(Df):*

Distanza tra edifici: la distanza misurata radialmente tra pareti finestrate di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 metri; la distanza (radiale) minima tra pareti entrambe non finestrate di edifici antistanti o pareti contrapposte non potrà in ogni caso essere inferiore a 5 metri.

La distanza, computata in modo radiale, tra fabbricati non prospicienti non potrà in ogni caso essere inferiore a 5 metri.

il distacco non viene computato nelle rientranze dell'edificio qualora il rapporto tra profondita' e larghezza delle rientranze sia inferiore ad un terzo (1/3).

Interpretando i portici nei suoi lati aperti come pareti non finestrate, questi possono essere posti a 5,00 ml da pareti non finestrate prospicienti,misurata dal filo esterno del muro esterno.

Questi possono inoltre essere realizzati a 3,00 ml di distanza da altri elementi architettonici analoghi (portici casette in legno per il ricovero degli attrezzi…), con limite minimo di distanza di 1,50 ml dai confini di proprietà.

c) Ciglio stradale/confine stradale:

Si intende il limite del sedime stradale come risulta dagli atti di acquisizione del sedime medesimo o al progetto approvato ovvero, in mancanza, il ciglio esterno del fosso di guardia o delle cunette~~,~~ ove esistente o**,** dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore se la strada è in trincea.

d) Distanza dalle strade (Ds):

Fuori dai centri abitati, anche all'interno delle zone edificabili, si applicano le disposizioni del codice della strada.

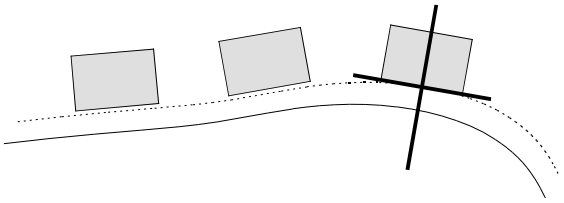
All'interno dei centri abitati, oltre alle disposizioni del Codice della Strada, devono essere rispettate, per le Z.T.O. "E" la fascia di rispetto di inedificabilità evidenziata in cartografia, e per tutte le altre Z.T.O., quanto previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02-04-1968: per strade con ampiezza fino a ml 7,00, distanza pari ml 5,00; per strade di ampiezza compresa tra ml 7,00 e 15,00, distanza pari a ml 7,50; per strada di ampiezza superiore a ml 15,00, distanza pari a ml 10,00.

In particolare per lotti di saturazione in zone residenziali di completamento, quando esista un allineamento nettamente predominante, e/o nell'ambito di una stessa via la maggior parte dei fabbricati preesistenti alla data di approvazione del P.R.G. del 1998 (D.G.R. n. 529 del 23.02.1998) , abbia una distanza dal ciglio stradale inferiore è consentita una riduzione della suddetta distanza fino all'allineamento esistente, Sono ammesse le costruzioni di edifici sul filo interno del marciapiede esclusivamente in ampliamento di quelli esistenti ed in continuazione di portici pubblici, aventi una larghezza minima metri 3,00.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili; esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, alla realizzazione di parcheggi pubblici, all'ampliamento delle strade esistenti, alla creazione di percorsi ciclo-pedonali, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla conservazione dello stato di natura; è ammessa inoltre la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante solo nelle strade di primaria importanza (statali, regionali, provinciali) previo parere del proprietario della strada.

e) Allineamento

è il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e, nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto alla strada stessa. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



f) Distanze particolari

La disciplina relativa alle distanze previste dalle NTO non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete gas, ecc…;
- alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche;
- ai manufatti completamente interrati, con esclusione delle distanza dalle strade;
- ai volumi tecnici;
- alle strutture di sostegno di pergolati aperti, tendoni e simili;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne di edifici esistenti sino ad un massimo di cm. 15 (vedi D.Lgs. 115/2008 e L.r. 21/96);

ART. 7 - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Le tipologie di intervento sugli edifici esistenti sono definite dal l'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. A cui si rimanda.

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del P.I..
2. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.
3. Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
4. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si fa riferimento nel presente P.I.:
   a) residenziale:
   b) agricolo;
   c) commerciale: (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, ristorazione, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 15/04);
   d) direzionale (uffici, banche, ambulatori medici, ecc.);
   e) artigianale;
   f) industriale;
   g) servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ecc.);
   h) artigianato di servizio.

ART. 8BIS – SALE GIOCHI E SCOMMESSE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- RD 18.06.1931, n.773 "Approvazione testo unico leggi pubblica sicurezza"
- LR 30/2016, art. 54
- LR 6/2015, art.20
- LR 38/2019

DEFINIZIONE
1. Per Sale gioco si intendono quelle che al loro interno detengono macchine di qualsiasi genere per il gioco d'azzardo o comunque denominato quali slot machine, video collegati ad internet, ecc. Per Sale scommesse si intendono quelle che in cui con apposita apparecchiatura si può procedere alle scommesse di qualsiasi genere (sportive e non) o quelle di intrattenimento generale tipo Sale Bingo. Sono considerate assimilate e similari alle sale gioco anche gli esercizi pubblici che detengono apparecchi da gioco comunque denominati. Le prescrizioni del presente articolo si applicano alle sale gioco, sale scommesse e assimiliate secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 54 della LR 30/2016.
2. Obiettivo del presente articolo è quello di dettare disposizioni in materia di prevenzione, contrasto e riduzione del rischio dalla dipendenza dal gioco d'azzardo patologico in armonia con la LR 6/2015.

PRESCRIZIONI E VINCOLI
3. La realizzazione, la trasformazione e l'utilizzo di locali da destinare alla pratica del gioco e delle scommesse, di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), approvato con RD 773/1931 e dal relativo Regolamento di Esecuzione, approvato con RD 635/1940, è ammessa, fatto salvo il rispetto di altre normative settoriali, esclusivamente nelle parti di territorio comunale caratterizzate da adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e nelle quali detto insediamento e attivazione non costituisca e non generi incompatibilità o interferenze con attività e funzioni di carattere pubblico e di rilevanza sociale, formativa, assistenziale, sanitaria, culturale ed educativa.
4. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso possono essere realizzati solamente nelle seguenti zone territoriale omogenee:
   a. ZTO D1 artigianali e industriali;
   b. ZTO D2 commerciali, direzionali e turistiche.
5. Le attività esistenti in zona difforme dalle zone D1 e D2 sono da considerarsi Attività in zona Impropria da trasferire. Per le stesse non è ammesso alcun intervento di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.
6. In applicazione di quanto sopra prescritto, la realizzazione, la trasformazione e l'utilizzo di locali da destinare alla pratica del gioco e delle scommesse è ammessa esclusivamente in aree e locali al piano terra degli edifici che:
   a. abbiano destinazione d'uso commerciale e che dispongano di una capacità insediativa per detta destinazione sufficiente per l'insediamento dell'attività;
   b. distino almeno 500 metri da istituti scolastici di qualsiasi grado, centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio assistenziale, luoghi di culto, caserme;
   c. distino almeno 100 metri dalle intersezioni stradali, riducibile a 50 metri se trattasi di intersezione tra strade locali in base alla classificazione viaria, ai fini della salvaguardia dei livelli di servizio delle intersezioni;
   d. dispongano, nella medesima area di pertinenza dell'attività, di una dotazione di parcheggi privati a disposizione della clientela in misura non inferiore a 1 mq per ogni mq della superficie dell'esercizio usufruibile dal pubblico, calcolata sommando quella dedicata all'intrattenimento a quella eventualmente riservata alla somministrazione; deve altresì essere garantita la sosta dei cicli in misura di uno stallo per ogni stallo di sosta tramite installazione di apposita rastrelliera; deve essere altresì garantita la sosta dei cicli in misura di uno stallo cicli per ogni stallo di sosta anche per ciclomotori e motocicli;
   e. le distanze di cui sopra dovranno essere misurate sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso più vicini tra loro e le intersezioni stradali.

7. Gli interventi edilizi di nuova edificazione o di cambio di destinazione d'uso devono comunque rispettare i seguenti parametri:
   a. ubicazione delle sale aperte al pubblico al piano terra;
   b. le forometria devono essere a vetrina trasparente e non schermata da alcuna tenda o similari;
   c. normative sanitarie per i pubblici esercizi;
   d. dotazione di parcheggi adeguati alla normativa commerciale di un metro ogni metro quadro di superficie di calpestio.
8. Il rilascio del permesso di costruire per le nuove costruzioni e i cambi di destinazione d'uso è soggetto all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT

TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.I.

ART. 9 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.I. indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è vigente un P.U.A. approvato. I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Rispetto al P.I. i P.U.A., sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
   - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
   - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di P.U.A., nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A., accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A., sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   - la densità massima territoriale o fondiaria;
   - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
   - l'altezza massima degli edifici;
   - la lunghezza massima delle fronti.
4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 2 e 3 costituiscono variante al P.I..
5. Il piano urbanistico attuativo è costituito in via indicativa e non esaustiva dai seguenti elaborati:
   - l'estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione - riportante il perimetro dell'intervento;
   - la cartografia di rilievo dello stato di fatto in scala 1/500, e rilevata topograficamente, della zona nella quale si inserisce il PUA, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno con le relative quote altimetriche, delle colture in atto, delle strade, dei fabbricati e loro destinazione, degli impianti esistenti, ;
   - la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
   - la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
   - i vincoli gravanti sull'area;
   - l'estratto catastale, non anteriore a 6 mesi, riportante il perimetro dell'intervento e l'elenco delle proprietà;
   - il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
   - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
   - lo schema delle opere di urbanizzazione suddivise per tematiche e delle infrastrutture a rete;
   - la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
   - la Valutazione di Compatibilità Idraulica; le misure compensative e/o di mitigazione del rischio idraulico ivi previste, vanno inserite nella convenzione
   - le norme di attuazione;
   - il prontuario per la mitigazione ambientale;
   - la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;

- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- pareri Enti
- l'intero progetto deve essere fornito in forma cartacea ed il forma digitalizzata su supporto informatico

6. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente P.I..

7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A.

8. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 con le modifiche introdotte dal cd Decreto Sviluppo luglio 2011 n.106, art.5 in cui si specifica che se il PUA è conforme allo strumento urbanistico generale la approvazione avviene con delibera di Giunta Comunale.

9. Il PRC definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio. I rapporti di dimensionamento sono di seguito specificati con la seguente tabella:

	Fa) Istruzione		**Fb) Interesse comune**		**Fc) Verde-Sport**		**Fd) Parcheggi**		**Totale**
Z.T.O.	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	
A-B-E		4,50		2,00		20,00		5,00	31,50
C		4,50		2,00	10,00	10,00	5,00		31,50

10. Le dotazioni minime di superficie per servizi nelle Z.T.O. di tipo D sono specificate come segue:
    a. ZTO D1: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale;
    b. ZTO D2: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale oltre ai parcheggi previsti in caso di inserimento di GSV (Grande Superficie di Vendita);
    c. Attività produttiva zona impropria: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale comprensivi di aree a parcheggio ed aree a verde.

11. Nel caso in cui il Comune accerti, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 e s.m.i., 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 dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente
12. Per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo è richiesto il collaudo da parte di tecnico collaudatore incaricato dal Comune.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

13. A discrezione dell'Ufficio Tecnico comunale, possono essere individuate le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire, a seconda delle esigenze di urbanizzazione, può essere soddisfatto attraverso una modalità semplificata, e definito come Permesso di Costruire Convenzionato (articolo 28bis T.U.E. 380/2001); tale individuazione avviene in sede di convenzionamento, e subordinato all'accoglimento in sede di Consiglio Comunale.

14. Il Permesso di Costruire Convenzionato (PPC), qualora richiesto, è composto da elaborati progettuali che disciplinano l'intervento e da una convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo..

    Il permesso di costruire convenzionato potrà essere emanato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Detta convenzione/atto unilaterale d'obbligo deve disciplinare: la cessione al comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici e le relative modalità di esecuzione nonchè di controllo, garanzie finanziarie, criteri e modalità di trasferimento al Comune.

Il Progetto edilizio dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione che dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio.

15. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del T.U.E. 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

16. La Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, riportata in allegato tecnico alle presenti NTO a livello di schema, approvata con Delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

17. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
    a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
    b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
    c) la realizzazione di opere di a compensazione;
    c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
    d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

18. La Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

19. Per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) è richiesto il Certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei lavori, salvo qualora specificato diversamente dallo strumento urbanistico

20. Rispetto al Certificato di Regolare Esecuzione (art.237 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207), qualora la stazione appaltante, nei limiti previsti dall'art.141 comma 3 del Codice degli Appalti, non ritenga necessario conferire l'incarico di collaudo, si da luogo ad un certificato di regolare esecuzione dei lavori. Il certificato di regolare è emesso dal Direttore dei Lavori ed è inviato al Responsabile del Procedimento. Il certificato di regolare esecuzione è emesso entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori e contiene gli elementi di cui all'art. 229 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207. Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli artt. 229 comma 3, 234 commi 2,3,4 e 235 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207"

ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A. o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'I.E.D. è consentito solo dopo l'approvazione del P.U.A. o del progetto di comparto o del Permesso di Costruire Convenzionato, salvo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/01 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. In ogni caso l'I.E.D. all'interno dei perimetri delle eventuali Unità Minime di Intervento ovverossia delle Schede allegate di cui alle presenti NTO, deve essere conforme alle prescrizioni ivi contenute.
2. Gli I.E.D. si attuano mediante:
   a) il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 e successivi del DPR 380/2001;
   b) la Denuncia Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.) di cui all'art 10 e successivi del DPR 380/2001;
   c) Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), di cui all'art.28bis del DPR 380/2001, qualora sia ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento o dirigente per la mancanza delle opere di urbanizzazione e le stesse debbano essere realizzate dal proponente l'intervento.
3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA previa individuazione dell'ambito da parte dell' Amministrazione Comunale.
4. Progettazione Unitaria: Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria o ambiti di intervento, i progetti dovranno contenere proposte per l'intero perimetro indicato nel P.I. Le scale di rappresentazione dovranno essere almeno al 1/500. E' facoltà del responsabile del procedimento o dirigente richiedere la progettazione unitaria anche in caso di permesso di costruire convenzionato o nei casi in cui si prevede una ristrutturazione urbanistica di cui alla lett.b) , art.10, D.P.R. 380/2001 e s.m. i.

ART. 11 – FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

1. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali (previsti solo per gli edifici con Grado di Protezione 1 e 2) che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso il cambio d'uso a destinazione residenziale nel rispetto degli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5 nelle tavole di P.I. e secondo le modalità di seguito specificate e come indicato al successivo art. 29.
3. Per i gradi di protezione n. 1, 2, 3 è possibile ricavare i posti auto destinati alle unità abitative nell'area pertinenziale in alternativa a quanto indicato all'art.4, comma 1, lettera r) delle presenti norme.

Grado Protezione	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	*edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna*	*Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione.*
2	*edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.*	*Risanamento conservativo. L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:* *a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;* *b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);* *c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;* *d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;* *e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;* *f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;* *g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;* *h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;* *i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.*

3	*Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi di pregio*	*Ristrutturazione edilizia con o senza demolizione* *L'intervento senza demolizione prevede:* – *il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;* – *il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; non possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;* – *l'inserimento di nuovi impianti;* – *possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;* – *possibilità di traslazione dei solai;* – *possibilità di mantenere una altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a ml 2,40.* *L'intervento con demolizione prevede:* – *fedele ricostruzione con mantenimento della forma, dei prospetti e delle forometrie,* – *demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni,* – *ricostruzione nel medesimo sedime, potrà essere ricostruita una altezza leggermente diversa dall'edificio demolito* al fine dell'adeguamento delle altezze minime interne e di idonei spessori dei solai
4	*Sono gli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale che hanno subito trasformazioni tali da alterarne la struttura originaria*	*Ristrutturazione edilizia* *Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*
5	*Sono gli edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale o edifici di recente edificazione e privi di valore architettonico e/o ambientale*	*Demolizione e ricostruzione* *Interventi finalizzati alla realizzazione di nuove costruzioni attraverso la sostituzione di un organismo edilizio esistente con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume. Dovrà in ogni caso essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi tradizionali o comunque i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano consolidato.* *Il sedime dell'edificio potrà anche essere diverso dal pre-esistente e posizionato entro un raggio di 20 metri dal sedime originario. Il fabbricato potrà essere ampliato nel rispetto della normativa vigente e destinazione di zona.*

In relazione al recupero degli edifici con grado di tutela 1 e 2, viene concessa una riduzione fino al 50% sugli oneri concessori dovuti per l'intervento proposto previo convenzionamento per la concessione dei locali privati ad uso pubblico.

Tabella di sintesi – Edifici con grado di protezione

Codice Edificio	*Grado Protezione*
1	3
2	2
3	3
4	2
5	5
6	1
7	3
8	3
9	3
10	5
11	4
12	5
13	3
14	4
15	3
16	5
17	4
18	4
19	3
20	5
21	3
22	2
23	4
24	2
25	5
26	3
027 a	1
027 b	1
028 a	1
028 b	3
29	3
30	2
31	3
32	3
33	3
34	5
035 A	5
035 B	5
036A	5
036B	1
036C	5
37	2
38	3
39	5
40	5
41	2
042 a	5
042 b	3
43	3
44	3
45	3
47	3

Codice Edificio	*Grado Protezione*
48	5
049 a	5
049 b	5
50	3
51	3
52	5
53	3
54	3
55	3
56	3
57	5
58	3
59	5
60	3
61	3
62	3
63	3
64	3
65	3
66	5
67	4
68	4
69	3
70	3
71	3
72	4
73	3
74	5
75	3
76	3
77	5
078 a	3
078 b	1
078 c	5
79	4
80	1
81	5
82	3
83	3
83	3
084 a	5
084 b	3
85	4
86	5
87	5
88	3
89	3
90	3
91	5
92	3
93	5
94	2
95	2
96	5

ART. 12 – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e, s.m.i., "Norme per il governo del territorio"
2. Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

3. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
   a) al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
   b) al riordino della zona agricola;
   c) alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
   d) alla eliminazione di elementi di degrado;
   e) alla cessione di aree e/o edifici oggetto d'interesse pubblico
   f) agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

6. Per la realizzazione di tali modalità le stesse dovranno essere sottoposte alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato da approvare in sede di Consiglio Comunale e da inserire in specifico PI.
7. L'Accordo P/P dovrà essere preceduto dalla determinazione di indici e parametri per addivenire alle cessioni e alla realizzazioni di opere pubbliche, assunte con apposita Delibera di Giunta. Gli stessi dovranno essere messi in coerenza con i parametri di SAU e di dimensionamento del PAT. I parametri valutativi dovranno essere stimati secondo i valori più prossimi ai valori di mercato o comunque facendo riferimento a valori stabiliti preferibilmente da enti pubblici (per es. OMI, VAM, ICI, IMU, UTE, ecc.).
8. Per le aree/edifici soggetti a riconversione e ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 26 e 29 qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare l'intera S.N.P. di progetto la quota eccedente potrà essere inserita nell'apposito Registro dei crediti edilizi. Tali crediti potranno essere realizzati in un successivo P.I. con l'individuazione delle aree/zone e dei criteri di atterraggio.
9. Il ricorso allo strumento della perequazione è finalizzato alla realizzazione di rilevanti interessi pubblici, riconosciuti e definiti anche con apposita Delibera di Giunta Comunale; tale atto dovrà andare ad identificare gli interventi prioritari individuati, a cui destinare la parte perequativa ricavata dalle singole trasformazioni di Piano (ad esempio il recupero di Villa Calzavara Pinton);

ART. 13 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

DEFINIZIONE

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

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma del presente Articolo sono i seguenti:
   a) l'A.C. rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel P.I. proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
   b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
      - individuazione e dati del soggetto proponente;
      - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
      - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
      - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
      - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
   c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati;
   d) le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.

4. L'A.C. potrà assumere nel P.I. proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità ed urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.

5. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 14 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
   a. Zone di interesse storico, architettonico, ambientale .....centri storici (A)
   b. Zone di completamento .....residenziali sature(B)
   c. Zone di espansione .....residenziali parzialmente edificate (C1)
   d. Zone di espansione .....residenziali non più compatibile con la destinazione agricola (C1.1)
   e. Zone di espansione ..... residenziali ex C2 (C1.2)
   f. Zone di espansione .....residenziale a bassa densità edificatoria (C1.S)
   g. Zone di espansione .....nuclei consolidati (C1.E)
   h. Zone di espansione .....residenziali inedificate (C2)

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse le attività commerciali, direzionali ricettive e di svago, le attività artigianali di servizio non rumorose e non inquinanti. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   i. esercizi pubblici quali bar, pizzerie, trattorie, ristoranti, alberghi, pensioni, hotel;
   ii. negozi e commercio al minuto: sono sempre consentiti gli esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq 250.
   iii. uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, banche;
   iv. artigianato di servizio quali barbieri e parrucchieri, estetiste, puliture a secco;
   v. centri polifunzionali per lo svago, cinema, teatri;
   vi. autorimesse pubbliche o private;

   fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione del P.I..

   Sono comunque escluse tutte le destinazioni d'uso che l'Amministrazione Comunale, con atto approvato con Delibera di Giunta, ritiene incompatibili con quella residenziale in quanto in contrasto con le caratteristiche della zona.
3. Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse in rapporto alla dimostrazione degli standard urbanistici e secondo la casistica definita al precedente comma, nella percentuale massima stabilita dalla seguente tabella:
   ZTO A, B, C1: MAX 100%
   ZTO C1.1 – C1.2 : MAX 50%
   ZTO C1.S – C1.E: MAX 20%
   ZTO C2 : MAX 30%
   rispetto alla S.N.P. per il singolo lotto/edificio.
   Per gli edifici con destinazione d'uso produttiva in aree residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso totale o parziale a residenziale, da attuarsi mediante le regole e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

4. La dotazione di parcheggi privati dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.
5. Per ogni nuova unità immobiliare residenziale devono essere comunque previsti due posti auto di cui almeno uno interno al fabbricato. La dimensione minima degli stalli deve essere di m. 3,00 di larghezza per 5,00 di lunghezza. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno dei lotti. Nel caso non fosse possibile recuperare, anche attraverso giustiificazioni

tecniche a supporto, il posto auto internamente all'edificio, questo potrà essere recuperato come posto auto all'interno del lotto di pertinenza.

6. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari residenziali, riservando per ogni nuova unità residenziale appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq/10mc di costruzione e comunque non inferiore ad un posto macchina per ogni alloggio. In caso di destinazione d'uso non residenziale la dotazione minima di spazi per parcheggio dovrà essere di 0,5 mq/mq destinati esclusivamente a stallo. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, nelle aree scoperte del lotto, ovvero, nel caso ne sia dimostrata l'impossibilità, anche in aree esterne di proprietà, funzionalmente collegate al lotto con marciapiedi o percorsi pedonali esistenti, distanti meno di ml 100, purché siano asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario. I parcheggi privati, negli interventi di recupero degli edifici sottoposti a tutela di cui agli artt. 11 e 47, non sono soggetti al precedente obbligo

7. Per gli edifici unifamiliari esistenti e legittimati, potrà essere ricavata altra unità abitativa, che deve costituire autonoma unità catastale, con superficie SNP non inferiore a mq. 38. Tali interventi non sono soggetti alla dotazione di locale garage. Le unità complessive non devono comunque avere una dimensione complessiva inferiore a 38 mq.

8. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

ART. 15 – ZTO A - CENTRI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio
2. Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
3. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
4. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE
5. Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, come già individuati dal P.A.T. e riperimetrati nelle tavole di progetto del P.I., aventi originariamente carattere urbano e sono distinti in:
   a) Pianiga capoluogo
   b) Frazione di Mellaredo

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

MODALITA' DI INTERVENTO
7. Il P.I. si attua attraverso:
   - P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata);
   - P.P.C.:
   - Progettazione unitaria;
   - I.E.D.

   nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti N.T.O..
8. In assenza del P.U.A. sono consentiti, anche per singole unità abitative:
   - gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;
   - il cambio di destinazione d'uso, la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti classificati con grado di protezione "5";
9. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, e la disponibilità delle aree di pertinenza.

10. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

DESTINAZIONI D'USO

11. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
   - residenza;
   - commerciale;
   - direzionale;
   - artigianato di servizio;

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

12. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i.
13. Le zone AI -03 e AI -06 vengono considerate degradate ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/78 e soggette eventualmente anche a Piano di Recupero. Le caratteristiche tipiche per ciascuna di tali zone sono riportate nella tabella seguente.

Zona	***Tipo di intervento***	***Volume max(mc)***	***~~Piani n. max~~***	***H max fronte***	***tipologia***
A1-01 Mellaredo-Zona Tecnocasa			~~3~~	10,0	
A1-02 Mellaredo – Villa Viterbi			~~3~~	10,0	
A1-03 – Mellaredo Coop Tonos			~~3~~	10,0	In linea
A1-04			~~3~~	10,0	
A1-05 Mellaredo Asilo			~~3~~	10,0	
A1-06 – Celin Trattoria			~~3~~	10,0	
A1-07 – Villa Pinton (nuovo Municipio)			~~3~~	10,0	
A1-08 Ottico Pian			~~3~~	10,0	
A1-09 – Chiesa Faram			~~3~~	10,0	
	I.D. 141	600+600	~~2~~	7,00	Tb

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al piano ed adeguati alle disposizioni di legge in materia. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989 e successive delibere e circolari regionali. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
15. Nelle Z.T.O. A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, è fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.
16. Essi riguardano particolarmente:
    - le opere di protezione e di sostegno;
    - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
    - le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
    - le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
    - le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
    - i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

    Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.

17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

ART. 16 – ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria superiore al 12.5% e densità fondiaria maggiore di 1,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composti da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, anche in aderenza al fabbricato di proprietà e a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. Sono consigliate le tipologie edilizie prevalenti ed esistenti nella ZTO di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.

12. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata e con volumetria minima pari al 75% della massima oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto. Nel caso di più aventi titolo la volumetria e' ripartita in base alle rispettive quote di proprietà e deve essere presentato un progetto unitario da tutti i proprietari del lotto interessato ai quali viene rilasciato un unico Permesso di Costruire.
13. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
14. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. L'ampliamento, è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.
15. Nei progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) oltre all' "una tantum", da eseguirsi mediante demolizione
16. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	***Tipo intervento***	***V netto Max***	***H max fronte***	***~~Piani n Max~~***	***Tipologia***
B-01			10,00	~~3~~	
B-02			10,00	~~3~~	
B-03			10,00	~~3~~	
B-04			10,00	~~3~~	
B-05	I.D.300	600	7,00	~~2~~	Unifamiliare-bifamiliare
B-06			13,00	~~4~~	
B-07			10,00	~~3~~	
B-08			10,00	~~3~~	
B-09			13,00	~~4~~	
B-10			13,00	~~4~~	
B-11			13,00	~~4~~	
B-12			10,00	~~3~~	
B-13			10,00	~~3~~	
B-14			10,00	~~3~~	
B-15			13,00	~~4~~	
B-16			13,00	~~4~~	
B-17			13,00	~~4~~	
B-18	I.D. 49	3000	13,00	~~4~~	In linea - a schiera - blocco
B-19			10,00	~~3~~	
B-20			10,00	~~3~~	
B-21			10,00	~~3~~	
B-22			13,00	~~4~~	
B-23			10,00	~~3~~	
B-24			13,00	~~4~~	

B-25			10,00	~~3~~	
B-26			10,00	~~3~~	
B-27			10,00	~~3~~	
B-28	I.D. 82 I.D. 93 I.D. 176	350 350 350	7,00 7,00 7,00	~~2~~ ~~2~~ ~~2~~	Tm Tm Tm
B-29			10,00	~~3~~	
B-30			10,00	~~3~~	
B-31			13,00	~~4~~	
	I.D. 77	450	13,00	~~4~~	
B-32			10,00	~~3~~	
B-33			10,00	~~3~~	
B-34			10,00	~~3~~	

17. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.

18. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.

19. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

ART. 17 – ZTO C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria compresa tra il 7.5% ed il 12.5%. e densità fondiaria maggiore di 0,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
12. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I .in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima

assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata al lotto.

13. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione anche parziale con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
14. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.
15. Nei progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) oltre all' "una tantum", da eseguirsi mediante demolizione
16. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	***Tipo di intervento***	***V. netto max***	***H max fronte***	***~~Piani~~ n max***	***Tipologia***
C1-01			10,00	~~3~~	
C1-02	I.D. 1 I.D. 3	450 450	10,00	~~3~~	
C1-03			10,00	~~3~~	
C1-04	I.D. 6	450			
	I.D. 7	450	10,00	~~3~~	
	I.D. 149	600+600+600 +600	10,00	~~3~~	
C1-05	Ex P.d.L. – ID di completam. ID 541	2000	7,50		
C1-06	P.d.R.		10,00	~~3~~	in linea a schiera
C1-07	I.D. 174	600 + 600	10,00	~~3~~	
C1-08			10,00	~~3~~	
C1-09	I.D. 13	750	10,00	~~3~~	
C1-10	P.d.R		10,00	~~3~~	in linea a schiera
C1-11	I.D. 10	750	10,00	~~3~~	
C1-12	P.d.L. vigente				
C1-13	I.D. 121	350	10,00	~~3~~	
C1-14			10,00	~~3~~	

C1-15	I.D. 171 I.D. 301	600+600+350 600	7,00 7,00	~~2~~ ~~2~~	
C1-16			10,00	~~3~~	
C1-17			10,00	~~3~~	
	I.D. 20	750	10,00	~~3~~	
	I.D. 120 I.D. 160	600+600 600+600	7,00 7,00	~~2~~ ~~2~~	Tb Tb
C1-18			10,00	~~3~~	
	I.D. 16	450	10,00	~~3~~	
C1-19			10,00	~~3~~	
C1-20			10,00	~~3~~	
C1-21			10,00	~~3~~	
C1-22			10,00	~~3~~	
	I.D. 29 I.D. 30 I.D. 95	450 600 600	10,00 7,00 7,00	~~3~~ ~~2~~ ~~2~~	Tb Tb
C1-23			10,00	~~3~~	
C1-24			10,00	~~3~~	
C1-25			10,00	~~3~~	
	I.D. 112	600	7,00	~~2~~	Tb
C1-26					
	I.D. 33 I.D. 34	600+600 750	10,00 10,00	~~3~~ ~~3~~	
	I.D. 35	450	10,00	~~3~~	
C1-27	I.D. 24	450	10,00	~~3~~	
	I.D. 27	750	10,00	~~3~~	
C1-28			10,00	~~3~~	
C1-29	I.D. 38 I.D. 39 I.D. 40	450 450 450	10,00	~~3~~	
C1-30	I.D. 505	600	7,00		Tm-Tb
C1-31					
	I.D. 108	350+350	7,00	~~2~~	Tm
C1-32			10,00	~~3~~	
C1-33	I.D. 100	600	7,00	~~2~~	Tb
C1-34	I.D. 301	300	7,00	~~2~~	
C1-35	I.D. 147	600+600	10,00	~~3~~	Tb
C1-36	I.D. 124	1000+1000	10,00	~~3~~	In linea - a schiera – blocco
C1-37	ID 201	350	7,00	~~2~~	
	I.D. 91	350	7,50	~~2~~	Tm
C1-38			10,00	~~3~~	
C1-39			10,00	~~3~~	
C1-40	I.D. 47 I.D. 48 I.D. 90 I.D. 94	450 750 600 350	10,00 10,00 7,00 7,00	~~3~~ ~~3~~ ~~2~~ ~~2~~	 Tb Tm
C1-41			10,00	~~3~~	

C1-42			10,00	~~3~~	
C1-43	I.D. 70 I.D. 73	3500 750	10,00 10,00	~~3~~ ~~3~~	In linea - a schiera – blocco
C1-44			10,00	~~3~~	
C1-45			10,00	~~3~~	
C1-46	I.D. 83	600	7,00	~~2~~	Tb
C1-47			10,00	~~3~~	
	I.D. 78 I.D. 123	450 600	10,00 7,00	~~3~~ ~~2~~	Tb
C1-48			10,00	~~3~~	
C1-49			10,00	~~3~~	
C1-51			10,00	~~3~~	
	I.D. 142	600	7,00	~~2~~	Tb
C1-52			10,00	~~3~~	
	I.D. 87	600	7,00	~~2~~	Tb
C1-53	I.D. 166	600	7,00	~~2~~	Tb

15bis. La zona C1/31 è privata della potenzialità volumetrica nel mappale 97 foglio 05-

17. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.
18. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
19. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
20. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004.
21. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria ambito di pertinenza dell'intervento o il 25% della superficie territoriale in caso di Piano Attuativo Unitaro.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

22. Lotto ID 201 (ZTO C1-37). IU-01. L'attuazione della trasformazione dell'area richiede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della parte rimanente della zona Fc/65 e della zona Fc/36.
23. Le opere pertinenziali agli edifici (recinzioni, arredo giardino, invarianza idraulica, sottoservizi, piscine) potranno essere realizzate anche su zone adiacenti non omogenee entro i limiti della proprietà e purchè non espressamente vietato dalle norme nell'area specifica.

24. L'ambito ex P.d.L. entro la zona C1/05 va a completamento diretto matenendo le capacità e le regole applicative dello stesso piano attuativo.

ART. 18 – ZTO C1.1 - PARTI DEL TERRITORIO NON PIÙ COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono le zone non più compatibili con la destinazione d'uso agricola in quanto riconoscibili come veri e propri centri abitati.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria compresa tra il 7.5% ed il 12.5%. e densità fondiaria maggiore di 0,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittima esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
11. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento,

della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.

12. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione anche parziale con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
13. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.
14. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum", da eseguirsi mediante demolizione.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	***Tipo di intervento***	***V. netto max***	***H max fronte***	***~~Piani n max~~***	***Tipologia***
C1.1-02			7,00	~~2~~	
C1.1-03	I.D. 118 I.D. 119 I.D. 145 I.D. 164	600 600 350 350	7,00	~~2~~	Tb Tb Tm Tm
C1.1-04			7,00	~~2~~	
C1.1-05	I.D. 115 I.D. 116 I.D. 117 I.D. 158	600 350+350 600+350 600	7,00	~~2~~	Tb Tm Tm Tb
C1.1-06			7,00	~~2~~	
C1.1-07			7,00	~~2~~	
C1.1-08	I.D. 98 I.D. 99 I.D. 107 I.D. 109 I.D. 110 I.D. 111 I.D. 148	350 600 600 600 350 350 350	7,00	~~2~~	Tm Tb Tb Tb Tm Tm Tm
C1.1-09	I.D. 106 I.D. 511	350 600	7,00 7,00	~~2~~	Tm Tb
C1.1-10	I.D. 23 I.D. 103 I.D. 104 I.D.503	450 600 350 600	7,00	~~2~~	Tb Tm
C1.1-11			7,00	~~2~~	
C1.1-12	I.D. 159 I.D. 165	600 350	7,00	~~2~~	Tb Tm
C1.1-13	I.D. 21	1000	7,00	~~2~~	In linea – a schiera -blocco

C1.1-14			7,00	~~2~~	
C1.1-15			7,00	~~2~~	
C1.1-16			7,00	~~2~~	
C1.1-17			7,00	~~2~~	
C1.1-18	I.D. 86	600	7,00	~~2~~	Tb
C1.1-19					
C1.1-20			7,00	~~2~~	
C1.1-21	I.D. 54 I.D. 57 I.D. 58 I.D. 88 I.D. 144	750 750 750 600 600	7,00	~~2~~	 Tb Tb
C1.1-22	I.D. 64 I.D. 65 I.D. 85 I.D. 89	450 750 350 350	7,00	~~2~~	 Tm Tm

15bis. La zona C1.1/19 è privata della potenzialità volumetrica nei mappali 67,68 e 71 foglio 14.

16. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.
17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità residenziale anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
19. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni legislative.
20. Il P.I. in queste zone non prevede indice di edificabilità. Eventuali lotti ancora non edificati potranno essere saturati con l'indice e le norme tecniche di cui al Piano di Lottizzazione o PUA approvato e Convenzionato ancorchè la stessa Convenzione sia scaduta.
21. Le opere pertinenziali agli edifici (recinzioni, arredo giardino, invarianza idraulica, sottoservizi, piscine) potranno essere realizzate anche su zone adiacenti non omogenee entro i limiti della proprietà e purchè non espressamente vietato dalle norme nell'area specifica.
22. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria ambito di pertinenza dell'intervento o il 25% della superficie territoriale in caso di Piano Attuativo Unitario.

ART. 19 – ZTO C1.2 – ZONE EX C2

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono le zone ex C2 con Piano di Lottizzazione realizzato e opere di urbanizzazione realizzate e cedute, o in corso di cessione, alla Amministrazione Comunale

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e comunque quella prevista dalle NTA del piano attuativo approvato

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
10. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 10% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.

11. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la snp di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
12. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) da eseguirsi mediante demolizione.
13. Il P.I. per queste zone non prevede indice di edificabilità. Eventuali lotti ancora non edificati potranno essere saturati con l'indice e le norme tecniche di cui al Piano di Lottizzazione o PUA approvato e Convenzionato ancorchè la stessa Convenzione sia scaduta.

12bis. La zona C1.2/06 PdL Valentino è privata della potenzialità volumetrica per la parte evidenziata nella tavole di zonizzazione.

Tabella di raffronto ZTO PRG e PI n. 2-3-3

PRG VIGENTE/P.I. N. 1		**P.I. N. 2**			
ZTO	**N.**	**ZTO**	**N.**	**I.D.**	**Vol. (mc)**
C2	2	C1.2	01		
C2	3	C1.2	02		
C2	6	C1.2	03	I.D. 311	300
C2	7	C1.2	04	I.D. 114	600
C2	8	C1.2	05		
C2	10	C1.2	06		
C2	12	C1.2	07		
C2	14	C1.2	08	I.D. 79 I.D. 80 I.D. 81 I.D. 506	600 600+600 600 600+600
C2	15	C1.2	09		
C2	19	C1.2	10		
C2	20	C1.2	11		
C2	21	C1.2	12		
C2	18	C1.2	13		
C2	22	C1.2	14		

14. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.
15. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
16. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

17. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla legislazione vigente.

18. L'ambito C1.2-14, in località Cazzago, così come individuato alla cartografia d piano scala 1:2.000, può prevedere l'insediamento di Social Housing; per "Social housing" si intende una modalità abitativa costituita da alloggi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per assenza di offerta adeguata o anche per difficoltà di accesso al credito.

    Le superfici degli alloggi degli interventi di Social Housing dovranno rispettare i parametri dell'ERP con uno scostamento massimo da questi del 15%. Su richiesta del proponente, qualora supportato da documentate direttive tecniche atte a definire specifici parametri dimensionali e tipologici dei propri interventi, il progetto potrà derogare a detti parametri, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

    A tal fine elemento essenziale del progetto sarà la convenzione che conterrà criteri particolari di assegnazione degli alloggi che li connotano come servizio di interesse economico generale, modalità di locazione o alienazione che contemplino canoni o prezzi inferiori di almeno 20% rispetto a quelli fissati per edilizia residenziale pubblica.

    Con idoneo provvedimento il Consiglio Comunale determina il tetto massimo di reddito sopra il quale non si può acquistare o prendere in locazione l'immobile, introduce e determina criteri di quoziente famigliare, determina agevolazioni per categorie particolari, introduce e determina criteri e agevolazioni per le categorie particolari con apposito regolamento.

    I fabbricati di nuova costruzione realizzati in Social housing devono rientrare almeno in classe energetica B.

18. Lotto n. 80 (ZTO C1.2/08). IU-01 - Intervento Unitario 01. In sede di presentazione del Permesso di Costruire del lotto n. 80 all'interno della zona C1.2/08 il progetto dovrà comprendere anche la zona Fc/65 inglobata nel perimetro UI/01. La zona Fc/65 a verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. Gli ambiti di intervento I.D. 80 e I.D. 81, soggett1 a specifica Scheda Progettuale, dovranno acquisire prima, come documentazione propedeutica alla loro attuazione, il competente parere ULS per quanto concerne il vincolo cimiteriale nonché la dichiarazione di pubblico interesse in sede di Consiglio Comunale.

19. Le opere pertinenziali agli edifici (recinzioni, arredo giardino, invarianza idraulica, sottoservizi, piscine) potranno essere realizzate anche su zone adiacenti non omogenee entro i limiti della proprietà e purchè non espressamente vietato dalle norme nell'area specifica.

20. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria ambito di pertinenza dell'intervento o il 25% della superficie territoriale in caso di Piano Attuativo Unitario.

ART. 20 – ZTO C1.S – ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDIFICATORIA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono zone residenziali caratterizzate da una bassa densità edificatoria.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
8. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione anche parziale e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

9. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
11. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere

realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.

12. Nel caso in cui il sedime del nuovo edificio non sia anche parzialmente, all'interno del lotto indicato dal P.I., dovrà essere prodotto Atto Notarile di asservimento volume.
13. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001 e, s.m.i, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
14. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati, con grado 1,2,3**,** possono usufruire di un ampliamento del volume esistente con un massimo di 100 mc. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.
15. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum".
16. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	***Tipo di intervento***	***V. netto max***	***H max fronte***	***~~Piani n max~~***	***Tipologia***
C1.S-01	I.D. 126 I.D. 203 I.D. 204	600 600 600	7,00	~~2~~	Tb
C1.S-02			7,00	~~2~~	
C1.S-03	I.D. 101 I.D. 102 I.D. 132 I.D. 135 I.D. 202 I.D. 302	600 600 350 600 600 600	7,00	~~2~~	Tb Tb Tm Tb
C1.S-04	I.D. 531 I.D. 532	600 600	7,00 7,00	~~2~~	Tb Tb
C1.S-05	I.D. 129a I.D. 129b I.D. 130 I.D. 131	600 600 350 350+350	7,00	~~2~~	Tb Tb Tm Tm
C1.S-06	I.D. 134 I.D. 157	600+600+350 600	7,00	~~2~~	Tb/Tm Tb
C1.S-07	I.D. 127 I.D. 128 I.D. 133 I.D. 156	350 600 600 600	7,00	~~2~~	Tm Tb Tb Tb
C1.S-09	I.D. 137 I.D. 139	600 350	7,00	~~2~~	Tb Tm
C1.S-10	I.D. 501	600	7,00	~~2~~	Tb
C1.S-11					
C1.S-12	I.D. 175 I.D. 168	600 600	7,00 7,00	~~2~~ ~~2~~	Tb Tb

	I.D. 169 I.D. 301	350 300+300		~~2~~ ~~2~~	Tm Tm

17. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.
18. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
19. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità residenziale anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
20. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
21. Per gli annessi agricoli esistenti e funzionali al fondo è ammessa la demolizione con ricostruzione e accorpamento dei volumi accessori in un unico edificio, mantenendo invariata la SNP esistente e la destinazione d'uso.
22. Le opere pertinenziali agli edifici (recinzioni, arredo giardino, invarianza idraulica, sottoservizi, piscine) potranno essere realizzate anche su zone adiacenti non omogenee entro i limiti della proprietà e purchè non espressamente vietato dalle norme nell'area specifica.
23. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria ambito di pertinenza dell'intervento o il 25% della superficie territoriale in caso di Piano Attuativo Unitario.

ART. 21 – ZTO C1.E – NUCLEI CONSOLIDATI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

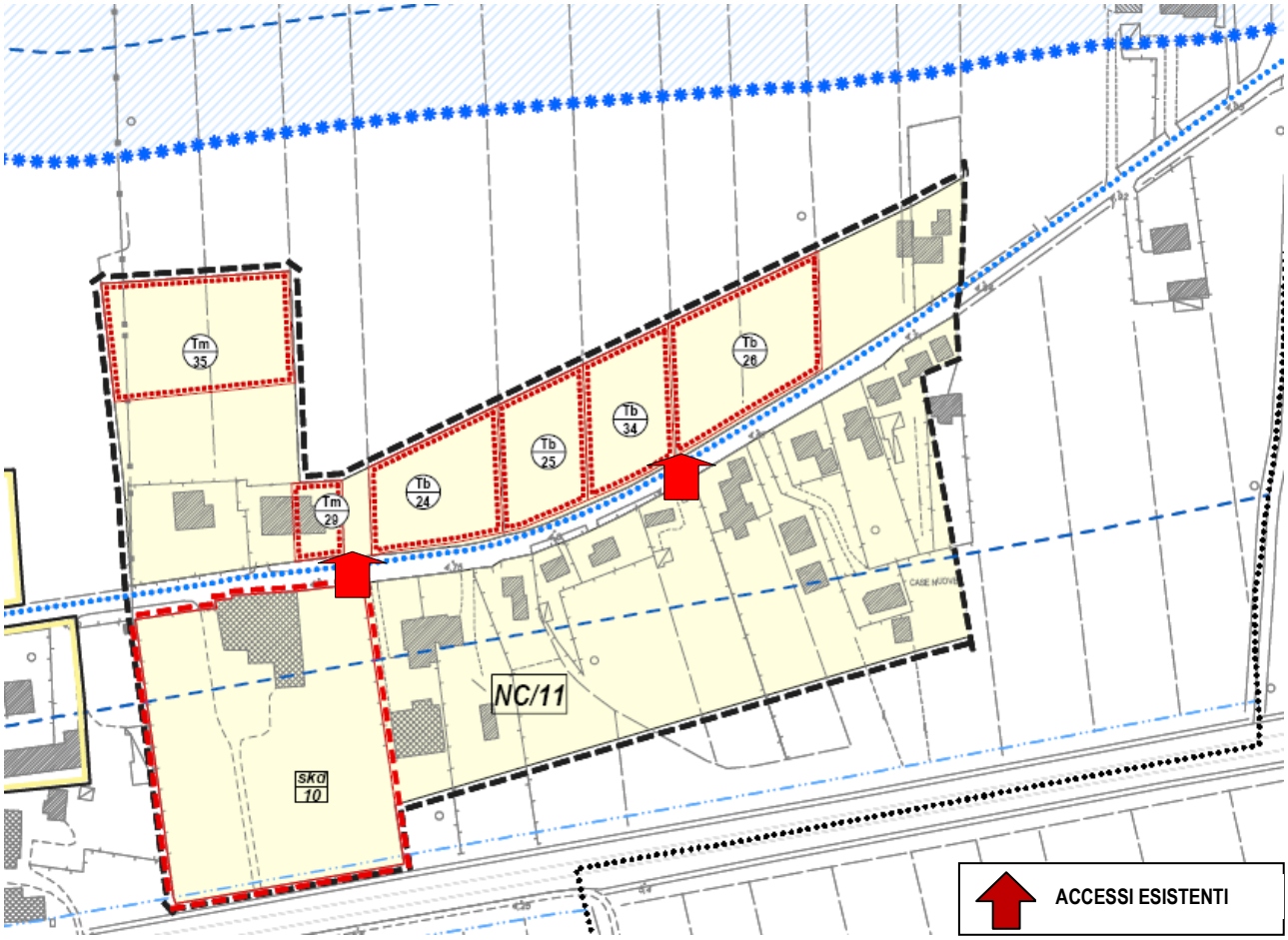
2. Tavola n. 01 – Intero territorio comunale, scala 1: 5.000
3. Tavola n. 02 – Zonizzazione, scala 1: 2.000

DESCRIZIONE

4. Si tratta delle Zone individuate nel PAT ad edificazione diffusa. sono quelle zone residenziali all'interno delle zone agricole caratterizzate da una bassa densità edificatoria.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente
8. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione anche parziale e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato con le distanze previste dall'art. 29 fig. 1 a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.
9. All'interno dello stesso Nucleo Consolidato è possibile il trasferimento di cubatura (ai sensi della L. 106/2011) ovvero dei diritti edificatori tra i soli lotti individuati in cartografia, fermo restando l'invarianza dei parametri tipologici, urbanistici e di monitoraggio SAU già assegnati; in tal caso la SAU sarà calcolata in base alla volumetria assegnata.
10. Per quanto riguarda il nucleo consolidato NC n. 11 l'accessibilità ai lotti dovrà essere progettata sulla base dei soli 3 accessi esistenti (come rappresentati nella figura che segue).



CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

11. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
    a. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
    b. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
    c. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
    d. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
13. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.
14. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con

tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.

15. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3 possono usufruire di un ampliamento del volume esistente con un massimo di 100 mc. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.

16. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum".

17. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	***Tipo di intervento***	***V. netto max***	***H max fronte***	***~~Piani~~ n max***	***Tipologia***
NC/1	Tm 2	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/1	Tm 31	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/1	Tm 39	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/1	Tm 66	300	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tb 2	600+600	7,00	~~2~~	Tb
NC/2	Tb 3	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/2	Tm 5	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 6	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 7	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 9	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 10	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 11	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tm 33	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/2	Tb 51	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/2	Tm 81	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/3	Tb 4	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/3	Tb 5	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/3	Tb 7	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/3	Tm 12	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/3	Tb 13	600	7,00	~~2~~	Tm
NC/3	Tm 14	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/3	Tm 15	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/3	Tm 17	600+600	7,00	~~2~~	Tb
NC/3	Tm 63	300	7,00	~~2~~	Tm
NC/4	Tb 8	600+600	7,00	~~2~~	Tb
NC/4	Tb 9	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/5	Tb 10	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/5	Tb 11	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/5	Tm 18	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 19	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 20	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 37	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 41	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 62	600	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 67	600	7,00	~~2~~	Tm
NC/5	Tm 68	300	7,00	2	Tm

NC/6	Tb 13	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/6	Tm 38	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/7	Tb 16	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tb 17	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tb 18	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tb 19	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tb 20	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tb 21	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/7	Tm 22	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/7	Tm 34	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/9	Tm 26	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/10	Tb 22	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/10	Tm 27	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/10	Tm 28	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/10	Tm 65	300	7,00	~~2~~	Tm
NC/11	Tb 24	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/11	Tb 26	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/11	Tm 29	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/11	Tm 35	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/12	Tm 30a	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/12	Tm 30b	350	7,00	~~2~~	Tm
NC/12	Tb 64	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/12	Tm 66	300	7,00	~~2~~	Tm
NC/13	Tb 31	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/13	Tb 32	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/13	Tb 33	600	7,00	~~2~~	Tb
NC/13	Tm 61	300	7,00	~~2~~	Tb

24. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
    - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
    - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
      i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
    - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
      tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
      è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
    - Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 o allineamento dato dalle costruzioni viciniore.
25. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
26. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unita' immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
27. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
28. Per gli annessi agricoli esistenti e funzionali al fondo è ammessa la demolizione con ricostruzione e accorpamento dei volumi accessori in un unico edificio, mantenendo invariata la SNP esistente e la destinazione d'uso.

29. Per il lotto Tm65 posto entro la Zto NC/10 è prevista una volumetria di progetto pari a 300 mc destinata esclusivamente ad opere accessorie alla residenza.
30. Le opere pertinenziali agli edifici (recinzioni, arredo giardino, invarianza idraulica, sottoservizi, piscine) potranno essere realizzate anche su zone adiacenti non omogenee entro i limiti della proprietà e purchè non espressamente vietato dalle norme nell'area specifica.
31. Nella realizzazione dei nuovi edifici deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria ambito di pertinenza dell'intervento o il 25% della superficie territoriale in caso di Piano Attuativo Unitario.

ART. 22 – ZTO C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE
4. Sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale, attualmente inedificate, o le zone con destinazione d'uso residenziale che presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria inferiore al 7.5% e densità fondiaria < 0.5 mc/mq.

MODALITA' DI INTERVENTO
5. In queste zone il P.I. si attua attraverso un P.U.A., esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI
6. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

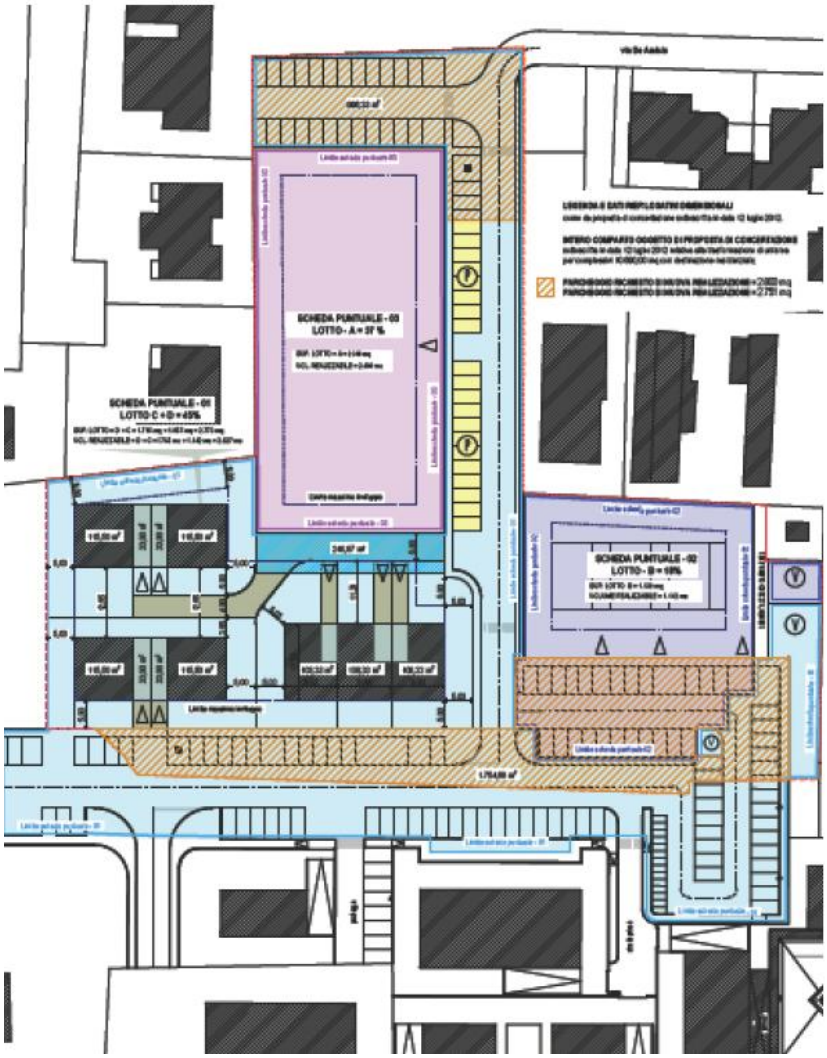
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
7. In riferimento alle definizioni uniformi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ai fini dell'attuazione del Piano degli Interventi:
   e. Il computo del volume ammissibile è convertito in Snp Superficie Netta di Pavimento tramite il coefficiente di calcolo 2,70;
   f. Le distanze di ogni genere sono calcolate in proiezione radiale;
   g. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 5 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione;
   h. I parametri edilizi ed urbanistici di PUA vigenti e adottati alla data di approvazione della Variante n. 5 al PI di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo mantengono la loro efficacia.
8. Per ogni zona nella tabella sono indicati l'indice di densità territoriale massima e minima; in ciascuna zona devono sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A o del regolamento Edilizio. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente.

Zona	***Tipo di intervento***	***indice max***	***indice min***	***H max fronte***	***~~Piani n max~~***	***tipologia***
C2/04	P.d.L.	0.8	0.6	7,00	~~2~~	isolato a schiera
C2/17	P.C.C.	1.2	0.9	10,00	~~3~~	Isolato, in linea a schiera
C2/24	P.d.L.	0.4	0.3	7,00	~~2~~	Isolato, in linea a schiera
C2/25	P.d.L.	0.4	0.3	7,00	~~2~~	Isolato, in linea a schiera
C2/26	AdP-01					Isolato,in linea a schiera, a blocco
C2/27	AdP -01					Isolato,in linea a schiera, a blocco

9. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/1989 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.
10. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
11. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 50/2012.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

13. ZTO C2/24. IU-03 - Intervento Unitario 03 - comparto farmacia - In sede di presentazione di PUA della zona C2/24 il progetto dovrà comprendere anche la zona Fd40 inglobata nel perimetro UI/03. Nella zona Fd40 deve essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune un percorso pedonale di almeno m.2,50 per poter mettere in connessione la via principale con la nuova lottizzazione.
14. ZTO C2/25. IU-02 - Intervento Unitario 02 - PdL capoluogo - In sede di presentazione di PUA della zona C2/25 il progetto dovrà comprendere la realizzazione e la cessione gratuita al Comune, oltre le opere di urbanizzazione, di una pista ciclabile di almeno m.2.00 su via San Giovanni Bosco di collegamento tra via Roma e via dei Cavinelli.
15. ZTO C2/26 e ZTO C2/27 – Accordo di Programma n. 01 – Mellaredo. E' prevista la cessione, da parte dei privati, di un'area di 6.000 mq per la scuola e di 3.000 mq per la palestra e la realizzazione delle due opere pubbliche. La presentazione del P.U.A. e del progetto relativo alla Scuola dovrà avvenire entro 18 mesi dall'approvazione del Piano degli Interventi n. 2. La presentazione del progetto relativo alla Palestra potrà avvenire entro un massimo di 12 mesi dalla presentazione del progetto relativo alla Scuola. La realizzazione dell'immobile scolastico dovrà essere conclusa entro 4 anni dall'inizio dei lavori a seguito del rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune.
16. Per l'Accordo di Programma n. 02 – Mellaredo, individuato nell'elaborato 02.a, si prevede la sua attuazione anche per stralci funzionali (n. 3 stralci funzionali – vedi schema di indirizzo sotto riportato), con la realizzazione di mq 2.158 di aree a parcheggio di nuova realizzazione, di mq 1.645 di parcheggi esistenti da riqualificare, mq 205 di standard a parcheggio, mq 228 di standard a verde, e la realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale per un massimo di mc. 6410 e una altezza massima di 3 piani.


SCHEDA PUNTUALE - 03
LOTTO - A = 37 %
SCHEDA PUNTUALE - 01
LOTTO - C + D = 45%
SCHEDA PUNTUALE - 02
LOTTO - B = 18%

TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 23 – CLASSIFICAZIONE ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. ed attività:
   Zone produttive ..... artigianali industriali (D1)
   Zone produttive ..... commerciali, direzionali e turistiche (D2)
   Zone produttive in zona improprie .....
2. Le zone D1 sono riservate alle attività artigianali ed industriali, mentre le zone D2 alle attività commerciali, direzionali e turistiche.
3. Nelle zone D1 e D2 le dotazioni di standard sono quelle previste dall'articolo 9 comma 10. Sono consentiti nelle zone D1 cambi di destinazione d'uso a commerciale, direzionale e turistico. Tali edifici dovranno essere dotati, per la parte sottoposta a cambio d'uso, dell'entità di standard previsti dalla L.R. 50/2012.
4. Per quanto concerne le medie strutture di vendita, il limite dimensionale consentito corrisponde a quanto indicato dalla L.R. 50/2012, con superficie di vendita fino a mq 1500 per tutte le zone D1 e per tutte le zone D2.
5. Si confermano le attività commerciali esistenti ed insediate alla data del 31/12/2000 di medie e grandi strutture, in conformità alle disposizioni dalla L.R. 50/2012
6. Il PI, seppur non cartografandola, riconosce la zona cd di Veneto City approvata ai sensi della Legge Regionale n.35/2001 art. 32 con Accordo di Programma approvato con Delibera Giunta Regionale n. 234 del 30.12.2011.
7. In virtù delle previsioni dell'ambito denominato "Veneto City", gli ambiti di zona D1/19 e D2/09 assumono gli obiettivi e le regole insediative (destinazioni ammesse, altezze massime e regole urbanistiche-edilizie) e compositive delle norme dell'AdP richiamato al precedente comma 6.
8. In caso di decadenza dell'AdP denominato "Veneto City" l'ambito di zona D1/19 e D2/09 mantengono gli obiettivi e le regole insediative (destinazioni ammesse, altezze massime e regole urbanistiche-edilizie) e compositive delle norme dell'AdP richiamato al precedente comma 6.

ART. 24 – ZTO D1 – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

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

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Gli interventi potranno essere attuati nelle zone di completamento con intervento diretto e nelle zone di espansione mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'art. 9

DESTINAZIONI D'USO

6. Sono ammessi:
   - gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, commerciali Grande e Media Distribuzione, Gallerie Commerciali, ecc. negli ambiti previsti dai successivi commi
   - gli uffici di pertinenza, gli uffici in generale, centri Direzionali, Alberghi e attività ricettive in genere
   - le infrastrutture di servizio,
   - i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici,
   - i servizi pubblici e di interesse pubblico, compresi servizi legati al divertimento quali discoteche, sale bowling, sale Bingo, ecc
   - gli edifici per attività collettive,
   - gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali.
7. Sono escluse le seguenti attività:
   - produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
   - attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls superiore a mc. 500 giornalieri;
   - attività di accumulo, trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e tossico-nocivi-.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.
9. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente di 100 mc netti per ogni unità abitativa.
10. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento devono essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.O.

11. Sono ammesse altezze superiori, per uniformarsi alla normativa di cui all'AdP approvato con DGR 234 del 30.12.2011 per realizzare edifici a tipologia "alta". Nel qual caso sono ammessi più piani e con una SNP pari alla superficie del lotto ed un volume ricavato attraverso l'applicazione del parametro di altezza massima di cui alla tabella successiva. Tra i due valori si concede quello maggiore, l'altezza ne è una conseguenza determinata dalla applicazione dell'indice. La superficie coperta massima deve essere pari al 40% della superficie del lotto con un rapporto tra superficie permeabile e impermeabile pari al 30% del lotto, fermo restando il principio di invarianza idraulica.
12. Per ogni attività con superficie coperta minima di mq 1500 è consentita la costruzione, interna all'edificio, di un alloggio di superficie netta massima di 100 mq da destinare alla residenza.
13. Il posto auto per l'alloggio può essere ricavato negli spazi a parcheggio esterno dell'attività.
14. Il Consiglio Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo o il Responsabile del Servizio in fase di rilascio di Permessi di Costruire, può prescrivere altezze diverse in allineamento ad edifici esistenti nel contesto o per comprovate esigenze legate al lay-out produttivo, escluso quanto al punto 10. Il Consiglio Comunale può inoltre concedere deroghe all'altezza massima prevista nel comparto purché adeguatamente motivata da esigenze produttive.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

zona	Tipo intervento	Rapporto copertura fondiaria	h max metri (+ punto 10)	tipologia
D1-01	P.d.L.	50%	12	Isolato, a schiera
D1-02	P.d.L.vigente		12	Isolato, a schiera
D1-03	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-04	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-05	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-06	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-07	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-08	diretto	50% per singolo lotto	12	isolato a schiera
D1-10	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-11	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-12	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-13	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-14	secondo convenzione urbanistica del 15/02/2005 ditta Gemelli srl – pua non scaduto			
D1-15	Diretto	50%	12	isolato a schiera

D1-16	P.d.L.	50%	12	isolato a schiera
D1-17	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-18	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-19	Diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-20	Diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-21	P.d.L.	50%	12	isolato a schiera
D1-22	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-23	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-24	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-25	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-26	P.d.L	50%	15	isolato a schiera
D1-27	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-28	diretto	50%	12	isolato a schiera

16. La percentuale minima del 5 % della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
17. La percentuale del 5 % della Sf deve essere sistemata a parcheggio.
18. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, vendita on-line, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

19. Per la zona D1/1, la parte non attuata dell'ambito può essere completata con Intervento Edilizio Diretto in quanto sono già state realizzate le opere di urbanizzazione complessive.
20. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune. Come strutture mobili sono da intendersi tutte quelle strutture che hanno la caratteristica di permettere all'intera struttura di scorrere in senso orizzontale su rotaie; sono pertanto escluse quelle retrattili il cui movimento orizzontale non sposta la struttura ma la impacchetta, limitatamente a soddisfare necessità aziendali.
21. Per tutte le zone e lotti compresi nella D1 è possibile la trasformazione delle aree e degli edifici esistenti da produttivo a commerciale per la grande e media distribuzione, secondo le regole della legislazione regionale 50/2012 e del conseguente Piano Commerciale comunale. In caso di trasformazione, che può essere richiesta dalle singole attività con PdC o da attività aggregate con PUA, oltre a rispettare i parametri della superficie a parcheggi, dovrà essere sottoscritta una Convenzione obbligatoria all'interno di un Accordo Pubblico/Privato avente le caratteristiche di cui alle delibere di G.C. n 121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012

22. Per le ZTO D1/05, D1/06, D1/07 e D1/08 in località Rivale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale ad eccezione delle superfici di vendita della produzione della ditta nella misura massima del 30% dell'indice di copertura dei singoli lotti.
23. Per l'ambito attuativo ZTO D1/26 si prescrive che il volume esistente nell'area possa essere riconosciuto, previa sua demolizione, come volume da recuperare entro l'ambito attuativo di intervento, e comunque nel rispetto del rapporto di copertura definito per la zona.
24. Per l'ambito ZTO D1/13 si prescrive la possibilità di azzonare la parte posta nel margine nord a funzione di parcheggio, previa specifica convenzione obbligatoria.
25. Per l'ambito ZTO D1/28 si recepisce la prescrizione del Consorzio di Bonifica, la quale riporta come "...l'ambito non è interessato da pericolosità idraulica individuata dal PAI, mentre ricade parzialmente in aree allagate censite dal Consorzio di Bonifica Acque risorgive (PGBTT). L'ambito ricade anche all'interno di un'area critica individuata dal Piano delle Acque comunale (area esondabile). In considerazione della presenza delle criticità sopra indicate si ritiene opportuno fissare come limite massimo allo scarico un coefficiente udometrico pari a 5 l/s per ettaro.."
26. Per l'ambito D1/03, definito nel Foglio 19 Mappali 864 e 866, è ammesso un ampliamento con superficie massima pari 400 mq finalizzato al collegamento dei volumi esistenti-

ART. 25 – ZTO D2 – COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICHE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali – grande distribuzione, media distribuzione e di vicinato - direzionali o ad esse assimilate totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti attività:
   - attività commerciali , grande distribuzione, media distribuzione e di vicinato, gallerie commerciali;
   - attività artigianali di servizio,
   - gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali,
   - i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici,
   - gli studi professionali,
   - gli uffici pubblici e privati,
   - gli uffici di pertinenza, gli uffici in generale, centri Direzionali, Alberghi e attività ricettive in genere;
   - le agenzie,
   - le infrastrutture di servizio,
   - i locali per il gioco, lo sport, lo spettacolo e l'intrattenimento
   - i servizi pubblici e di interesse pubblico, compresi servizi legati al divertimento quali discoteche, sale bowling, sale Bingo, ecc,
   - attività turistico-ricettive (B&B, alberghi, …) ,
   - gli edifici per attività collettive,

   nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con la destinazione di zona. Non è concesso il cambio di destinazione ad artigianale o industriale.
6. Sono escluse le seguenti attività:
   - produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
   - attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls superiore a mc. 10 giornalieri;
   - attività di accumulo, trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e tossico-nocivi-.

   Tali destinazioni d'uso consentite sono date ferme restando le capacità edificatorie e i rapporti di copertura fondiaria già definiti dal piano per le zone specifiche,

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività di zona sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti TUE, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedi me.
8. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto.

9. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente, con un massimo di 100 mc netti per ogni unità abitativa.
10. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento dovranno essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A.
11. Sono ammesse altezze superiori, per uniformarsi alla normativa di cui all'AdP approvato con DGR 234 del 30.12.2011 per realizzare edifici a tipologia "alta". Nel qual caso sono ammessi più piani e con una SNP pari alla superficie del lotto ed un volume ricavato attraverso l'applicazione del parametro di altezza massima di cui alla tabella successiva. Tra i due valori si concede quello maggiore, l'altezza ne è una conseguenza determinata dalla applicazione dell'indice. La superficie coperta massima deve essere pari al 40% della superficie del lotto con un rapporto tra superficie permeabile e impermeabile pari al 30% del lotto, fermo restando il principio di invarianza idraulica.
12. Per ogni attività con superficie coperta minima di mq 500 è consentita la costruzione, interna all'edificio, di un alloggio di superficie netta massima di 100 mq da destinare alla residenza.
13. Il posto auto per l'alloggio può essere ricavato negli spazi a parcheggio esterno dell'attività.
14. Il Consiglio Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo o il Responsabile del Servizio in fase di rilascio di concessione edilizia, può prescrivere altezze diverse in allineamento ad edifici esistenti nel contesto. Il Consiglio Comunale può inoltre concedere deroghe all'altezza massima per motivate esigenze produttive.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo	Rapporto copertura fondiario	h max metri	tipologia
D2-01	diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-02	P.d.L.	50%	10,5	isolato a schiera
D2-03	P.d.L	50%	10,5	isolato a schiera
D2-04	P.d.L. vigente	50%	10,5	isolato a schiera
D2-05	P.d.L vigente	50%	10,5	isolato a schiera
D2-06	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-07	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-08	P.d.L.	30%	10,5	isolato a schiera
D2-09	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera

16. La percentuale minima del 5 % della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
17. La percentuale del 5 % della Sf deve essere sistemata a parcheggio, addizionale rispetto alla dotazione a parcheggio richiesta di cui all'Art.5bis delle presenti NTO.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

18. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 100. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.
19. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune. Come strutture mobili sono da intendersi tutte quelle strutture che hanno la caratteristica di permettere all'intera struttura di scorrere in senso orizzontale su rotaie; sono pertanto escluse quelle retrattili il cui movimento orizzontale non sposta la struttura ma la impacchetta, limitatamente a soddisfare necessità aziendali.
20. Ai fini di un'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare le istanze riferite alle medie strutture di vendita dovranno prevedere, fermi restando gli obblighi della legge, specifica documentazione progettuale dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo delle interferenze con la viabilità ordinaria.
21. Per le zone D2/02, D2/03, D2/05 necessita un accurato studio della situazione idraulica ed il conseguente preventivo intervento di messa in sicurezza dell'area attualmente a rischio idraulico, con il reperimento di idonei finanziamenti.
22. Per la zona D2/02 si sottolinea che essendo stata segnalata un'area da bonificare (cd Le Ceneri) in sede di approvazione regionale del PRG (DGR 529/1998) la stessa dovrà essere sottoposta ad accurata opera di bonifica o, in alternativa, dovrà essere soggetta a destinazioni d'uso compatibili (per es. parcheggi). Lo studio di bonifica e la destinazione d'uso compatibile dovrà comunque essere condivisa dalle autorità competenti in materia (Provincia, ARPAV, USL, ecc.). La bonifica dovrà essere preventiva alla realizzazione ed inserita nella convenzione del PUA di cui al successivo punto 23.
23. Le zone D2/02 e D2/03 dovranno essere realizzate attraverso un unico Piano Urbanistico Attuativo con la distribuzione delle potenzialità edificatorie e degli standard tra entrambe le zone in proporzione e/o secondo disegno.
24. In sede di presentazione del PUA della zona D2/08 il progetto dovrà comprendere anche la realizzazione di una rotatoria viabilistica all'incrocio della via Marinoni con via Roma. La rotatoria, oltre le opere di urbanizzazione, dovrà essere realizzata a cura dei lottizzanti e ceduta gratuitamente al Comune
25. A discrezione dell'Ufficio Tecnico comunale, possono essere individuate le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire, a seconda delle esigenze di urbanizzazione, può essere soddisfatto attraverso una modalità semplificata, e definito come Permesso di Costruire Convenzionato (articolo 28bis T.U.E. 380/2001); tale individuazione avviene in sede di convenzionamento, e subordinato all'accoglimento in sede di Consiglio Comunale *(vedi Art. 9 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e Permesso di Costruire Convenzionato).*
26. Anche per le attività e/o magazzini per vendite online è richiesta la percentuale minima del 10% della Sf da sistemare a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone e/o a parcheggio ad uso anche carico-scarico e quindi come spazio a servizio della funzione.

ART. 25BIS – COMMERCIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
- Elab. 01.a – Zonizzazione Territorio Comunale (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000 - Var. 03 PI
- Elab. 01.b – Zonizzazione Territorio Comunale (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000 – Var. 03 PI
- Elab. 01.c - Zonizzazione Territorio Comunale (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000 – Var. 03 PI

- Elab. 02.a – Zonizzazione – Mellaredo Nord scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.b – Zonizzazione –Rivale Nord scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.c – Zonizzazione – Pianiga Nord scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.d – Zonizzazione – Baluello Nord scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.e – Zonizzazione – Mellaredo Centro scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.g – Zonizzazione – Pianiga Centro scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.h – Zonizzazione – Baluello Sud scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.i – Zonizzazione – Albarea scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.l – Zonizzazione – Cazzago Centro scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.m – Zonizzazione – Cazzago Zona Industriale scala 1: 2.000 – Var. 03 PI
- Elab. 02.n – Zonizzazione – Cazzago Sud scala 1: 2.000 – Var. 03 PI

- Elab. 03.a – Centro Abitato e Aree Degradate DGR1047/2013) (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000 – Var. 03 PI
- Elab. 03.b – Centro Abitato e Aree Degradate DGR1047/2013) (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000 – Var. 03 PI
- Elab. 03.c - Centro Abitato e Aree Degradate DGR1047/2013) (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000 – Var. 03 PI

DEFINIZIONE
2Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
- rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
- favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

3Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:
a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- *grande centro commerciale*, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- *parco commerciale*, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;

i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;

j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'Art. 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Parcheggi

4. In tutte le ZTO ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:
   a) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1.500 mq:
      - 0,70 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
      - 0,50 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
   b) medie strutture di vendita:
      - 1,30 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
      - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
   c) grandi strutture di vendita:
      - 1,80 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
      - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare. Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

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

Aree libere

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

CENTRI URBANI E AREE DEGRADATE

7. Il PI , entro la Var.03, perimetra cartograficamente i Centri Urbani e individua le Aree degradate soggette alla redazione di un PUA e alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012.

8. Nelle aree degradate "idonee" individuate nella Var.03 PI è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:

   - sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT;
   - redazione di un PUA con verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura per la valutazione di incidenza tenendo presente i casi di esclusione di cui alle disposizioni regionali.

- rispetto della normativa degli istituti della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e smi e di cui ai precedenti Articoli di settore delle presenti NTO

9. Anche per le attività e/o magazzini per vendite online è richiesta la percentuale minima del 10% della Sf da sistemare a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone e/o a parcheggio ad uso anche carico-scarico e quindi come spazio a servizio della funzione

ART. 26 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI ZONA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono gli edifici che hanno usufruito della legge regionale n. 11/87 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli edifici sono contrassegnati da un numero corrispondente alla Scheda di Progetto; per essi sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle schede di progetto redatte ai sensi della Variante al P.R.G. con la legge regionale n. 11/87, adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 31-01-91 per 65 ditte e approvata dalla Giunta Regionale deliberazione n. 3909 del 02-07-92; le aree interessate dalle Schede di Progetto mantengono la destinazione di zona del P.I.2.. Per favorire la loro delocalizzazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dalla zona in cui ricadono.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Le caratteristiche tipiche per ciascuna attività sono riportate nella tabella seguente:

Scheda	Attività	Superficie fondiaria Mq	Superficie Coperta Mq	Ampliamento Mq
1	Falegnameria	2350	234	234 (realizzato)
2	Trattoria	1250	170	150
3	Impresa edile	955	236	120
4	Recupero rottami ferrosi	17520	400	930
5	Produzione arredamenti	18290	2149	1000
6	Vetreria	1920	254	200
7	Suolificio	3270	788	700
8	Carpenteria	2933	859	300
10	Carpenteria	1900	160	160 (realizzato)
11	Carpenteria	3110	507	500 (realizzato)
17a	Artigianale	4000	1580	300
17b				
18	Falegnameria	6000	1427	1400 (realizzato)
19	Lampadari	3340	708	610
20	Costruzioni	2500	538	530 (realizzato)
22	Tomaificio	1250	325	110
23	Idraulico	2350	310	300
24	Costruzioni	3800	667	667 (realizzato)
25	Reti	7160	415	415
26	Mobili	10340	4610	1200
27	Falegnameria	1944	100	100
31	Legatoria	1665	263	263
32	Carpenteria	2770	390	390
34	Trattoria	4050	423	423
35	Trattoria	5184	600	600

38	Raccolta rifiuti	5500	883	880 (realizzato)
39	Trattori	4715	751	750
40	Serramenti	2024	597	200
41	Frutta- verdura	2670	715	500 (realizzato)
42	Piscina	8395	465	460 (realizzato)
43	Mobili	3750	750	730
44	Mobili	20000	5000	5000 (realizzato)
45	Impianti	2025	191	191
47	Fonderia	9900	1150	1000
48	Carpenteria	1965	488	480 (realizzato)
50	Carrozzeria	1750	200	200 (realizzato)
51	Cantina sociale	10700	4135	3300
52	Carrozzeria	1160	100	100
53	Impianti elettrici	1685	359	320
54	Vini- bibite	8970	2370	2000
55	Fustellificio	6100	633	630
56	Carpenteria	4970	637	637
59	Gestioni termic	3550	187	187
61	Vetro	4665	1443	250
64	Vetri	6400	1366	1350 (realizzato)
65	Frutta- verdura	3780	839	400
102	Roberto Barbato	1775	181	150
103	Flli Scantamburlo	4246	667	480
104	Giuseppe Furlan	14978	812	
105	Service M	n.d.	n.d.	

7. Gli interventi si attuano secondo la normativa vigente per gli edifici soggetti alla legge regionale 11/87 e successive modifiche ed integrazioni.

8. Per tutti gli edifici produttivi esistenti in zona impropria, fatto salvo piccole modifiche interne per adeguamento e aggiornamento normativo, si applicano le determinazioni dei seguenti punti:

   8.1 Su istanza del proprietario il Consiglio Comunale può individuare aree in cui ricadono attività produttive legittimate con titolo edilizio, presenti in zona impropria da migliorare e confermare, bloccare, trasferire o già cessate; sono escluse le attività del settore agricolo (allevamenti, annessi rustici, ecc.)

   Si intende per::

   a) Attività da migliorare e confermare: sono insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.A.T., che si confermano nella loro ubicazione e per i quali sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i;
   b) Attività da bloccare: sono insediamenti produttivi che sono scarsamente compatibili con il sito per il tipo di attività che provoca molestia al tipo di zona in cui sono insediate, gli interventi previsti sono quelli delle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i;
   c) Attività da trasferire: sono insediamenti artigianali e industriali che per il tipo di lavorazione sono incompatibili con il tessuto di zona per il quale è ammessa la sola manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 , e, s.m.i, la riconversione nei limiti indicati ai successivi commi o il loro trasferimento anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;
   d) Attività già cessate: sono insediamenti artigianali e industriali che risultano cessati alla data di adozione del P.I., legittimati con titolo edilizio, per le quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso nei limiti indicati ai successivi commi.
   e) Attività non ancora insediate: comprendono edifici esistenti, legittimati con titolo edilizio per la destinazione d'uso non residenziale e non agricola. In tali edifici sono ammessi intervento di demolizione

e ricostruzione con cambio della destinazione d'uso nei limiti indicati ai successivi commi; la riconversione è consentita con il parametro dell'analoga superficie (SNP) esistente.

8.2. Gli interventi ammessi nelle singole aree fondiarie di pertinenza dell'immobile nei casi degli interventi di cui alle lettere c) e d) del comma precedente sono i seguenti:

a) Per le attività ubicate all'interno degli ATO 1, 3 e 6 è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificato, secondo i seguenti parametri:
   SNP esistente x 1,20 = SNP di progetto

b) Per le attività ubicate all'interno degli NC è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificato, secondo i seguenti parametri:
   SNP esistente x 1,00 = SNP di progetto

c) Per le attività ubicate all'interno della zone agricole (ATO 4) è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificato, secondo i seguenti parametri:
   SNP esistente x 0,80 = SNP di progetto.

d) Ai fini del recupero delle volumetrie esistenti fino ad un massimo di mq. 450 SNP di progetto deve essere predisposta un'apposita istanza di Permesso di Costruire con individuate le tipologie del nuovo edificio estese alla progettazione alle aree esterne pertinenziali;

9. Qualora gli immobili interessati, ovvero le superfici recuperabili, superino la SNP di mq 450, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibere di G.C. n.121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012

10. Per la scheda individuata con il numero 44 è consentita la trasformazione in destinazione commerciale, direzionale di un massimo di S.N.P. di 2500 mq. In applicazione di tale trasformazione attraverso convenzione obbligatoria dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale una pista ciclabile che collega la proprietà a via Montello.

11. Per la scheda individuata con il numero 51 si rimanda a quanto previsto in sede di PAT art. 60 delle Norme Tecniche.

ART. 27 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

STRUMENTI e LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico anche in variante sia per la nuova costruzione ai sensi della normativa nazionale (ex art.5 DPR 447/98 ora DPR 160, 7.9.2010), sia per i casi previsti dalla LR 11/04 e, s.m.i per le attività in essere, secondo la DGR 03.02.2010 n.172 e la LR 55/2012 e s.m.i..

DIRETTIVE

2. Il P.I.. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98 ora DPR 160, 7.9.2010, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 e, s.m.i , della LR 55/2012 e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:
   a) è vietato:
      - recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
      - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
      - interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
      - interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
      - interessare strutture precarie;
      - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
      - aumentare il numero delle unità immobiliari e inserire ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT;
   b) è necessario:
      - verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle N.T. del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
      - quantificare la "capacità di carico ambientale e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
      - verificare la compatibilità con le zone di tutela;
      - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
      - utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
      - riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
      - convenzionare le eventuali opere di urbanizzazione relative all'intervento;
      - prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'applicazione della procedura dello sportello unico deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T. ed è ammissibile nel rispetto dei criteri definiti al comma 2 del presente Articolo e delle seguenti prescrizioni:
   a) l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure della Perequazione urbanistica e degli Accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dal P.A.T. o come deliberate dal Consiglio Comunale;
   b) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona propria" è limitato a quelle che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza;
   c) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona impropria" non potrà superare il limite dell'100% della superficie coperta esistente con il limite di 1.500 mq.

TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

ART. 28 – ZTO E PER ATTIVITÀ AGRICOLE

RIPORTARE

1. Il PI individua una sola zona agricola denominata ZONA E.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'Art 44, commi da 1 a 4 della L.R. 11/2004 e, s.m.i e, dalla DGRV n. 172 del 03.02.2010

MODALITA' DI INTERVENTO

Nuova edificazione

3. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Artt. delle presenti N.T.O.

Ampliamento

4. L'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Artt. delle presenti N.T.O.

Altro

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i sugli edifici esistenti, ad uso residenziale.
6. Prima del rilascio dei permessi di costruire sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004 e, s.m.i, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
7. Il comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004 e, s.m.i e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.
8. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.
9. L'ampliamento ai sensi della L.R. 11/2004 e, s.m.i può essere realizzato così come previsto dal successivo Art. 42 comma 5 delle presenti NT.
10. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente strumento urbanistico generale ubicate nelle zone di protezione delle strade d cui al DM 1 aprile 1968 n.1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali , sono consentiti gli interventi di cui alla lett d) del comma 1 del DPR n.380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; in ogni caso il nuovo fabbricato dovra' minimizzare il consumo del suolo agricolo e pertanto collocato con l'origine del sedime sulla distanza minima del rispetto stradale qualora possibile.

CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

11. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulla porzioni ampliate sono ammessi preferibilmente, ma non esclusivamente:
    - piante di forma rettangolare o quadrata, tetto a falde, con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio e grondaie con sezione semicircolare;
    - materiali di tipo tradizionale quali coppi in laterizio, intonaci civili, muri in mattoni di limitate dimensioni, serramenti in legno, ecc.

12. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Ai fini del mantenimento della permeabilità dei terreni è sconsigliato l'uso di asfalto e di materiale non permeabile.
13. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
14. Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
15. Non sono ammessi:
    - locali interrati e seminterrati accessibili dall'esterno;
    - terrazze e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica;
    - serrande avvolgibili, controfinestre esterne, decorazioni non in sintonia con i caratteri tradizionali locali; negli ampliamenti è tuttavia consentito uniformare i serramenti rispetto all'edificio esistente.
16. Il progetto di nuovi annessi rustici deve adottare le prescrizioni tipologiche previste per le nuove residenze fatta salva la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero, inoltre il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli indicati per le residenze. I fori finestra dovranno mantenere un'altezza di almeno 1,50 m. al davanzale ed essere di forma rettangolare.

VEGETAZIONE

17. L'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi, staccionate in legno) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.
18. I filari alberati esistenti lungo i fossi di scolo e canali irrigui devono essere salvaguardati; ogni fondo agricolo dovrà essere munito di fossati, scoline, con capacità di invaso sufficiente a rispettare le indicazioni previste dalle disposizioni in materia idraulica emesse dal Commissario Straordinario per l'emergenza del concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 e dai piani di bonifica consortili.
19. Per i varchi individuati negli elaborati di progetto del PAT, è vietato effettuare interventi infrastrutturali e di edificazione che compromettono la continuità della rete ecologica. Ove non sia possibile escludere interventi infrastrutturali e di edificazione è necessario prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna selvatica o alberature o verde per la fauna volatile. La loro individuazione cartografica è comunque indicativa.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

20. Residenza
    Nel caso di nuova costruzione
    - H m. 7,50
      se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
    - N n. 2 piani;
      se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
    - Dc m. 5,00;
      è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
    - Df m. 10,00;
      è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca.
21. Annessi rustici non dedicati a ricovero di animali
    - H m. 6,50
      se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
    - N n. 2 piani;
      se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati;

potrà essere realizzato un piano interrato ricompreso all'interno del sedime dell'annesso, fatte salve le prescrizioni riguardanti il rischio idraulico, ad uso cantina privo di accessi dall'esterno.

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

22. Serre fisse
    Le serre fisse sono consentite, ai sensi della L.R. 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito P.S.A. (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura ed in osservanza dell'Atto di indirizzo di cui alla LR 11/04. Sono consigliati in ogni caso i seguenti parametri:
    - Rcf 50%
    - H m. 4,50
    - N n. 1 piano;
    - Dc minimo di m. 5,00;
    - Df m. 10,00;
      non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;

23. Serre mobili
    Le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, …) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo della LR 11/04.

24. Allevamenti a carattere familiare.
    Sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della L.R. 11/04 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:
    - Superficie coperta massima mq 10,00;
    - Hmax m. 4,50
    - N n. 1 piano;
    - Dc minimo di m. 10,00;
    - Df m. 20,00;
      non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
      è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

    Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.
    La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.
    La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 20,00.

25. Allevamenti a carattere non intensivo
    - Hmax m. 4,50
    - N n. 1 piano;
    - Dc minimo di m. 20,00;
    - Df m. 30,00;
      non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
      è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

    La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 50,00.
    Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.
    La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

26. Gli allevamenti a carattere intensivo sono definiti e regolamentati dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5. Ad integrazione di quanto previsto dal citato atto di indirizzo dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:
    - Hmax m. 4,50
    - N n. 1 piano;
    - Dc minimo di m. 50,00;
    - Df m. 500,00 per le residenze extra-aziendali; m. 100,00 per le residenze aziendali;
      non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
      è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

    La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a:
    - m. 300,00 per allevamenti bovini ed equini (oltre 50 capi);
    - m. 500,00 per allevamenti avicunicoli (oltre 300 capi);
    - m. 500,00 per allevamenti suinicoli (oltre 30 capi);

    Gli allevamenti a carattere intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.
    La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.
    Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse dei soggetti non inferiore a 2,00 m.
    Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5.
    Allevamenti di cani e canili. Per gli allevamenti di cani, ricoveri di cani, canili e simili, la distanza dalle abitazioni deve essere di m. 500, salvo diverso accordo con i confinanti e convenzione con il Comune per la gestione dei randagi.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

27. Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.
28. Il tombinamento dei fossi ad eccezione di piccoli tratti per passi carrai larghi al massimo metri 6 e pedonali larghi al massimo metri 2, è di norma vietato**.**
29. Sono escluse le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali.
30. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.
31. Nelle zone agricole la costruzione di annessi rurali, qualora sul fondo rustico esista anche la residenza del richiedente, dovrà costituire un unico aggregato a distanze compatibili con la destinazione d'uso dell'annesso stesso.
32. Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, residenziali, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1,0 mq/10mc di costruzione e comunque non inferiore ad un posto macchina per ogni alloggio. Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione e nelle aree scoperte del lotto. Nelle nuove costruzioni residenziali e negli ampliamenti con aumento delle unità residenziali, devono essere previsti posti auto coperti in misura non inferiore a mq 15,00 per ogni nuova unità abitativa.
33. Nelle zone agricole è sempre ammessa la vendita diretta di prodotti se correlata direttamente al fondo o all'attività.
34. Allo scopo di salvaguardare, recuperare o riprogettare il Paesaggio Agrario del graticolato, in caso di richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie per interventi di qualsiasi tipo, per i quali é previsto il parere della Commissione Edilizia integrata con gli esperti per i Beni Ambientali, sono richiesti i seguenti elaborati:
    - stato di fatto con il rilievo delle essenze arboree tipiche e del tipo di sistemazione dei campi in corso;
    - progetto con il recupero, per quanto possibile della sistemazione dei campi a cavino e la piantumazione delle rive dei corsi d'acqua con siepi o filari alberati di essenze autoctone.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

35. Nella presentazione dei progetti, oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:
    - planimetria in scala 1:2.000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
    - planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di progetto;
    - planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;
    - per gli annessi agricoli, relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustifichino la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

MANUFATTI MODESTI PER IL RICOVERO DELLE ATTREZZATURE NECESSARIE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO, AI SENSI DEL C.5 TER DELL'ART. 44 DELLA L.R. 11/2004.

36. L'installazione di manufatti modesti necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione al Comune, salvo dove sono presenti vincoli e tutele indicati nelle tavole di piano, come per esempio quelle riguardanti gli aspetti paesaggistici e le fasce di rispetto stradali e fluviali.
37. I manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e conformi ai seguenti criteri:
    a. superficie calpestabile non superiore a 30 mq ed altezza massima non superiore a 4,00 mt;
    b. struttura in elevazione semplicemente appoggiata a terra o, eventualmente, ancorata al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi, escludendo la realizzazione di servizi igienici e di impianti idrico e di illuminazione permanenti;
    c. il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperta con assi di legno semplicemente fissate al suolo, escludendo la possibilità di realizzare massetto in cemento per la pavimentazione;
    d. distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, in rispetto dell'art.14 delle N.T. vigenti del P.I.;
    e. tetto a falde inclinate.
38. Tali manufatti non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.
39. La realizzazione è consentita, previa comunicazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

MANUFATTI MODESTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI, DEGLI ANIMALI DA BASSA CORTE, DA AFFEZIONE O DI UTILIZZO ESCLUSIVAMENTE FAMILIARE, AI SENSI DEL C.5 TER DELL'ART. 44 DELLA L.R. 11/2004.

40. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.
41. Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di zona.
42. In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.
43. I manufatti non possono superare una superficie complessiva di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete.
44. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte. È ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri.
45. È vietato l'uso di lamiera.

46. Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.
47. Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a distanze non inferiori a quanto indicato all'articolo 14 delle NTA del Piano degli Interventi.

ART. 28BIS – AREE PER LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E DI PRODOTTI COMPLEMENTARI

1. Il Piano degli Interventi individua le aree in cui è consentita la commercializzazione di prodotti agricoli unitamente a prodotti complementari e affini. È fatta salva la possibilità di vendita diretta da parte degli agricoltori produttori diretti nelle zone AA. (L.59/1963). L'ambito individuato è normato dalla Scheda n.104 "Attività produttive in zona impropria".
2. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale aree dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità ambientale e architettonica. È quindi fondamentale che gli eventuali interventi edificatori siano posizionati in modo da non compromettere il paesaggio agrario esistente. Gli edifici dovranno essere particolarmente curati sotto l'aspetto paesaggistico ed architettonico prevedendo un razionale utilizzo degli spazi aperti (contenendo al massimo il consumo di suolo in edificato).
3. Ai sensi di quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di agricoltura, chi intenda svolgere le attività sopra indicate deve possedere la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP); in caso di società agricola, il possesso dei requisiti è richiesto obbligatoriamente al legale rappresentante e solo esso può svolgere tale attività.
4. Per gli edifici esistenti le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui alle lettera a), b), c), della L.R. 11/2004.
5. In coerenza con quanto previsto dalla legge regionale n.11/2004 e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, l'imprenditore agricolo potrà installare serre o strutture finalizzate alla protezione e copertura delle colture. Gli interventi sono subordinati a rilascio di permesso di costruire.
6. Questa particolare tipologia di attività, pur essendo ricompresa nelle attività agricole, comporta un carico urbanistico che necessita compensazione a livello di servizi, aree a parcheggio e contributo di costruzione; pertanto la realizzazione delle suddette strutture, la loro modifica ed integrazione comporterà l'obbligo di verificare la dotazione di servizi, il reperimento dei posti auto nella misura prevista dalle norme di piano.

ART. 29 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO

1. Al fine di non consumare il suolo agricolo, il P.I. incentiva il recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo verso la destinazione residenziale, attraverso la loro ristrutturazione (compresa la demolizione e ricostruzione).

MODALITA' DI INTERVENTO

2. E' ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, ivi compresi quelli di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O. L'edificio deve dimostrare uno dei seguenti requisiti alla data di adozione del PAT:
   a) atto autorizzativo per la sua realizzazione;
   b) certificato di agibilità o dichiarazione di fine lavori;
   c) realizzati prima del 1967.
3. L'individuazione di cui al comma 1 è consentita:
   a) All'imprenditore agricolo titolare con i requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e, s.m.i e relativo atto di indirizzo Regionale, sulla base di un piano aziendale, se tali edifici sono parte di un'azienda agricola;
   b) Al proprietario o avente titolo, sulla base di una dichiarazione (ex DPR 445/2000) di non funzionalità a firma dello stesso, se tali edifici non fanno parte di un'azienda agricola o il proprietario non è un imprenditore agricolo.
4. Il recupero deve avvenire nelle seguenti modalità:
   a) Ristrutturazione dell'immobile esistente con tipologia e materiali consone al contesto;
   b) Demolizione totale dell'immobile con recupero delle volumetrie secondo i seguenti casi:
      - In ampliamento all'abitazione principale eventualmente esistente;
      - In prossimità all'abitazione principale eventualmente esistente entro una distanza di 30 ml (figura n.1) e comunque entro l'ambito della zona residenziale;
      - qualora l'abitazione principale sia ad una distanza maggiore di mt. 100 (figura n. 2); il recupero potra' avvenire avvicinando il nuovo fabbricato all'abitazione principale o alla via pubblica, fuori da eventuali fasce di rispetto, osservando la distanza minima corrispondente alla fascia del rispetto - al fine di liberare il territorio agricolo.
5. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenziali;
6. Il recupero delle volumetrie esistenti è pari a quella esistente fino ad un massimo di mq. 300 SNP;
7. Nel calcolo di trasformazione tra Volume e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.
8. Qualora gli immobili interessati, ovvero le volumetrie recuperabili, superino una SNP massima di mq. 300, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibere di G.C. n 121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012
9. Nel caso in cui si preveda il cambio d'uso dell'annesso con altra attività compatibile con la zona agricola, l'intervento di recupero sarà subordinato alle procedure del comma 7.
10. Qualora il recupero totale della volumetria non possa essere realizzato, la parte eccedente potrà essere iscritta al registro dei crediti edilizi ed utilizzata negli ambiti eventualmente individuati nei P.I.

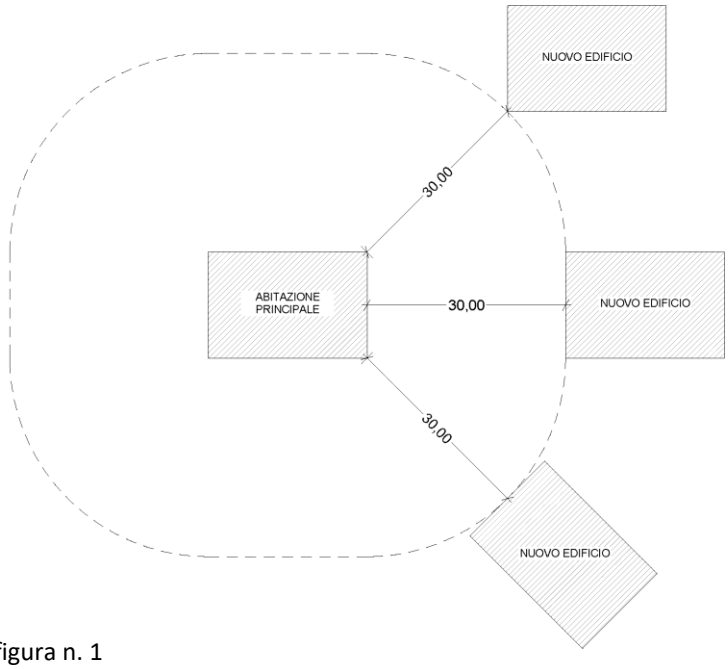


figura n. 1

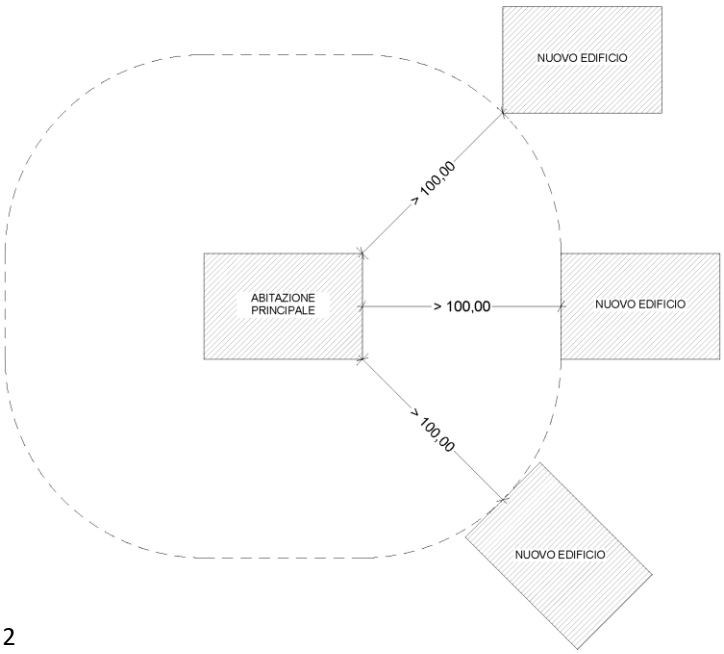


figura n. 2

ART. 30 – VERDE PRIVATO E VERDE PRIVATO DI INEDIFICABILITA'

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000

2. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

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

MODALITA' DI INTERVENTO

4. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. Sono escluse le aree di edifici pubblici in cui possono realizzarsi nuovi volumi conseguenti alla destinazione d'uso inserita.

5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

6. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere unita da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

ART. 31 – GRATICOLATO ROMANO

1. La tutela di questo ambito territoriale va assicurata sia sotto il profilo del valore ambientale diffuso insito nella riconoscibilità morfologica della struttura d'insieme che esso presenta, sia sotto il profilo del valore specifico dei suoi singoli e caratteristici fattori costruttivi.
2. Elemento cardine di questo ambito territoriale si assume la regolarità dell'impianto stradale organizzato per assi ortogonali costituenti la trama primaria dell'antica centuriazione, sia là dove essi coincidono col sistema della stessa viabilità, sia là dove quest'uso è scomparso.
3. Costituiscono parte integrante di questo impianto complessivo anche la trama di sentieri e di carreggiate interponderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiarie organizzate con giaciture parallele od ortogonali al reticolato centuriale di base. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare l'ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazione ed annessi rustici sia isolati che organizzati a corte), che, pur risalenti ad epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa nel corso del tempo.
4. Oggetto dell'azione paesistica sono pertanto tutti quegli elementi che caratterizzano la morfologia originaria del suolo (baulatura dei campi, scoli e fossi agricoli, struttura fondiaria), dei tracciati viari (strade, carreggiate, sentieri), dell'impianto vegetazionale (filari d'alberi, di siepi e di arbusti semplici e multipli, piantate agricole) e l'assetto fisico e localizzativo dei fabbricati rurali tradizionali, singoli o riuniti a corte.
5. In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:
   a) ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti - ove possibile - sia tramite nuovi insediamenti rispettosi della trama reticolare originaria;
   b) è vietata ogni nuova realizzazione stradale, o canalizia o tecnologica, non coassiale con l'impianto della centuriazione;
   c) sul sedime degli assi della centuriazione attualmente non adibiti a viabilità pubblica é vietata ogni nuova costruzione per una profondità di ml. 10 su entrambi i lati degli assi;
   d) nel caso di nuova edificazione la collocazione di corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire una organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, etc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità e il carattere dei coni ottici creati dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola; i nuovi accessi dovranno essere accorpati con quelli esistenti. Nel caso ciò non sia possibile dovrà esserne dimostrata l'impossibilità;
   e) é esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi discarica di rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposita concessione.
6. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc… A tal fine deve essere garantita.
   a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde, arginature e degli attraversamenti.

b) la tutela di ogni forma di inquinamento dei fossi, é inoltre vietato il loro interramento o tombinamento ad eccezione del tratto per consentire l'accesso alle proprietà;
c) il mantenimento delle "alberature di pregio ambientale" e delle "macchie arboree di pregio ambientale" individuate dal Piano Regolatore Generale, fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
d) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi, é comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, etc.);
e) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico, detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
f) la tessitura dei campi, dovrà essere mantenuta o riportata secondo gli andamenti originari della bonifica romana.

7. Inoltre tutte le nuove opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio ivi compresi gli impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola - dovranno essere preventivamente sottoposte ad uno studio esecutivo nel quale vengano specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico a cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo.

8. Nelle aree di pertinenza degli edifici, la piantumazione è consentita solo con essenze arboree autoctone. Le recinzioni devono avere un'altezza confrontabile con quella del contesto, e comunque non maggiore di ml. 1.50 per i contesti di urbanizzazione consolidata, ed essere realizzate con materiali naturali (siepi, muretti in pietra o mattoni a vista, muretta in calcestruzzo limitata ad un'altezza max di ml. 0.50, etc.), o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali, o cancellate. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni. E' ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima pari a m 1,80.

9. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, ed i coni visuali verso la campagna esistenti leggibili dalla viabilità del graticolato.

10. Le disposizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche per la zona E da considerarsi parte integrante del cd Graticolato Romano.

ART. 32– AREE A RISCHIO IDRAULICO

1. Le Norme di Piano delle Acque e della Valutazione di Compatibilità Idraulica sono parte integrante della presente normativa di piano e prevalgono sulla stessa in caso di difformità.
2. Per le nuove lottizzazioni e gli interventi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali il principio fondamentale è che la portata al picco restituita alla rete idrografica dopo la realizzazione dell'intervento sia uguale a quella della situazione originaria. Per raggiungere tale obiettivo risulta necessario laminare la nuova onda di piena creando degli adeguati volumi di invaso, possibilmente realizzati in canali o bacini aperti, capaci di invasare i volumi di pioggia che verranno restituiti al reticolo idrografico solo in tempi successivi.
3. Il progetto dell'intervento dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale "non aumento" del rischio idraulico.
4. Non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d'invaso complessivo dell'area ed i tempi di corrivazione;
5. Se in zona a rischio idraulico, si sconsiglia la realizzazione di superfici al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, …).
6. Nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire la filtrazione delle acque piovane.
7. E' di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche. Qualora necessario, dovrà essere recuperato il volume d'invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde.
8. Dovrà essere previsto un eventuale rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura e secondo le specifiche del gestore, a monte ed a valle del manufatto;
9. Nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.
10. Per le nuove aree di espansione urbana ed il dimensionamento dei sistemi di invaso per garantirne l'invarianza idraulica si dovrà fare riferimento alle seguenti norme:
    - Ordinanza n. 2 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
    - Ordinanza n. 3 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
    - Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 maggio 2006, come integrata dalla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007
    - Piano Territoriale e di Coordinamento Provinciale Adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 104 del 05.12.2008.
11. Inoltre:
    a. per le valutazioni di compatibilità idraulica delle variazioni urbanistiche future ed anche delle nuove edificazioni non ancora realizzate ma previste negli strumenti pianificatori vigenti, si dovrà fare riferimento alle curve pluviometriche con 50 anni di tempo di ritorno individuate nel presente piano.

b. per gli interventi di attività libera che riferiscono a movimenti di terra strettamente collegati con l'esercizio dell'attività agricola e silvoagro-pastorale ivi compresi interventi su impianti idraulici agrari, dovrà essere acquisito preventivamente il parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica e successivamente comunicato all'Ufficio Tecnico.

12. Per l'invarianza idraulica del territorio si dovrà considerare un valore massimo di scarico consentito dalle nuove urbanizzazioni pari a 10 l/s per ogni ettaro di area urbanizzata (sia area impermeabilizzata che area permeabile).

TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 33 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
   - Zone per l'istruzione Fa
   - Zone per attrezzature di interesse comune Fb
   - Zone attrezzate a parco, gioco e sport Fc
   - Zone per parcheggi Fd
   - ~~Zone per distributori di carburante Fe (cfr. art. 44)~~
2. Le aree classificate dal P.I. come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.
3. Nelle tabelle di zona è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile ed il numero di piani previsti; gli interventi devono essere attuati con intervento diretto o con approvazione, sull'intero comparto, di progetto planivolumetrico dove sono riportate le sagome e gli inviluppi degli edifici la viabilità interna, le sistemazioni a verde e a parcheggi, i filari alberati con essenze autoctone, i sottoservizi e i materiali da costruzione delle sistemazioni esterne.
4. La minima percentuale di superficie coperta realizzabile e' pari al 10% di quella massima.
5. Le destinazioni delle zone Fa, Fb, Fc, Fd possono essere variate tra di loro in approvazione di specifico progetto con delibera del Consiglio Comunale.
6. I servizi e gli impianti possono essere realizzati:
   - da privati, associazioni, enti o similari con uso pubblico da regolare mediante la stipula di una Convenzione;
   - dall'Amministrazione Comunale mediante l'acquisizione e l'utilizzazione dell'area interessata.
7. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio comunale alla data di adozione del presente P.I., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
   - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
   - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'A.C. affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
   - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
8. E' ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (articolo 14 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i).
9. Le superfici da riservare a servizi (verde e parcheggio) devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 34 – ZTO Fa PER L'ISTRUZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione pre-scolastica e scolastica dell'obbligo, sia pubbliche che private.
5. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in (ancorché non segnalate in cartografia):
   a) asilo nido
   b) scuola materna
   c) scuola elementare
   d) scuola media inferiore
   e) scuola media superiore o di specializzazione
   f) istituti privati
   g) edifici per istituzioni associative e culturali.

MODALITA' DI INTERVENTO
6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
7. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza,

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
1. Il P.I. si attua applicando preferibilmente i seguenti parametri per ciascuna zona, in sede di Progetto esecutivo in fase di approvazione gli stessi potranno essere modificati:

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fa-02	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-03	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-04	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-05	area di mq. 6.000 prevista all'interno dell'accordo di programma n. 01 (ZTO C2/26 e ZTO C2/27) per la cessione e realizzazione di edilizia scolastica			
Fa-06	area di mq. 3.000 prevista all'interno dell'accordo di programma n. 01 (ZTO C2/26 e ZTO C2/27) per la cessione e realizzazione di una palestra a servizio dell'area scolastica Fa-05			
Fa-07	aree per l'istruzione. Previsto Lotto I.D. 167 con 1500 mc edificabili. Altezza massima 2 piani			
Fa-08	Area per l'istruzione	Diretto	60%	7,50

ART. 35 – ZTO Fb PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE
4. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
5. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo comprendono in via non esaustiva, e non individuate in cartografia le seguenti destinazioni:
   a) istituzioni religiose
      - chiese
      - centri religiosi, parrocchie
      - conventi
   b) istituzioni culturali e associative
      - musei
      - biblioteche
      - centri culturali
      - centri sociali
      - sale riunioni, mostre,…
   c) istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.
      - cinema
      - teatri
      - sale manifestazioni
   d) istituzioni assistenziali – sanitarie – culturali – per lo svago – amministrativi – servizi in generale
      - case per anziani
      - farmacie
      - servizi sanitari di quartiere
      - centri sanitari poliambulatoriali
      - case di cura
      - centri culturali
      - sale riunioni, mostre
      - sale per manifestazioni
      - banche, sportelli bancari
      - ufficio postale
   e) istituzioni sanitarie
      - farmacie
      - servizi sanitari di quartiere
      - centri sanitari poliambulatoriali
      - casa di cura
   f) servizi amministrativi

- municipio
- uffici pubblici
- banche sportelli bancari

g) servizi pubblica sicurezza
- polizia municipale

h) servizi telecomunicazioni
- ufficio postale
- telefono pubblico
- impianti telefonici
- radio e televisione

i) servizi commerciali
- mercato
- esposizioni e fiere

j) servizi tecnologici
- impianti idrici
- impianti gas
- impianti enel
- mattatoi
- impianti depurazione

k) attrezzature d'interscambio
- stazione autolinee
- stazione rifornimento e servizio

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fb-01	Istituzioni religiose	diretto	50%	9,50
Fb-03	Servizi amministrativi	diretto	60%	10,50
Fb-04	Attrezzature varie (sala polivalente, magazzino comunale, ecc.)	P.d.L.	60%	6,50
Fb-05	Stazione rifornimento	diretto		
Fb-06	Istituzioni religiose	diretto	50%	9,50
Fb-07	Attività punto d)	P.d.L.	30%	10,50
Fb-08	Caserma carabinieri	diretto		
Fb-09	Protezione Civile	diretto	50%	6,50
Fb-10	Ecocentro	diretto	50%	6,50

8. La passerella ciclopedonale di attraversamento dello scolo consorziale Tergola individuata a sud dell'area Fb/07 in località Cazzago, deve essere progettata e realizzata a carico degli attuatori degli interventi previsti nell'area stessa, in funzione della localizzazione del Centro Servizi,
9. E' individuata nella Tavola di Piano 02_I l'ambito Fb/51 destinato a rimessaggio camper.

ART. 36 – ZTO Fc ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
2. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
3. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
4. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE
5. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.
6. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
   a) aree gioco bambini
   b) giardini pubblici di quartiere
   c) impianti sportivi di base e agonistici
   d) impianti sportivi agonistici
   e) attrezzature ricettive di supporto agli impianti sportivi e ricreativi, bar, ristoranti, alberghi
   f) parchi urbani
   g) campi da tennis
   h) piscine
   i) galoppatoi
   j) percorsi attrezzati.
   k) altre attività purché compatibili con la destinazione di zona e di interesse collettivo.

MODALITA' DI INTERVENTO
7. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
8. Il P.I. si attua applicando i seguenti parametri per ciascuna zona:

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fc-01	galoppatoio	Skd02	20%	6,50
Fc -02	attrezzature sportive	P.U.A. Skd03	30%	7,50
Fc-03	verde attrezzato	Diretto		
Fc -04	verde attrezzato	Diretto		
Fc -05	verde attrezzato	Diretto		
Fc -06	verde attrezzato	Diretto		
Fc -07	verde attrezzato	Diretto		
Fc -08	verde attrezzato	Diretto		
Fc -10	attrezzature sportive	P.U.A.	30%	7,50
Fc -11	verde attrezzato	Diretto		

Fc -12	verde attrezzato	Diretto		
Fc -13	attrezzature sportive - ricettive - piscina	P.d.L. vigente	40%	9,50
Fc -14	verde attrezzato	Diretto		
Fc -15	attrezzature sportive	P.U.A.	30%	7,50
Fc -16	verde attrezzato	diretto		
Fc -18	verde attrezzato	diretto		
Fc -19	verde attrezzato	diretto		
Fc -20	verde attrezzato	diretto		
Fc -21	verde attrezzato	diretto		
Fc -22	verde attrezzato	diretto		
Fc -23	verde attrezzato	diretto		
Fc -24	verde attrezzato	diretto		
Fc -25	verde attrezzato piazza	diretto		
Fc -26	verde attrezzato	diretto		
Fc -27	verde attrezzato	diretto		
Fc -28	attrezzature sportive	P.U.A.	30%	7.50
Fc -29	verde attrezzato	diretto		
Fc-30	verde attrezzato	diretto		
Fc-31	verde attrezzato	diretto		
Fc-32	verde attrezzato	diretto		
Fc-33	verde attrezzato	diretto		
Fc-34	verde attrezzato	diretto		
Fc-35	verde attrezzato	diretto		
Fc-36	verde attrezzato	diretto		
Fc-37	verde attrezzato	diretto		
Fc-38	verde attrezzato	diretto		
Fc-39	verde attrezzato	diretto		
Fc-40	verde attrezzato	diretto		
Fc-41	verde attrezzato	diretto		
Fc-42	verde attrezzato	diretto		
Fc-43	verde attrezzato	diretto		
Fc-44	verde attrezzato	diretto		
Fc-45	verde attrezzato	diretto		
Fc-46	verde attrezzato	diretto		
Fc-47	verde attrezzato	diretto		
Fc-48	verde attrezzato	diretto		
Fc-49	verde attrezzato	diretto		
Fc-50	verde attrezzato	diretto		
Fc-51	verde attrezzato	diretto		
Fc-52	verde attrezzato	diretto		

Fc-53	verde attrezzato	diretto		
Fc-54	verde attrezzato	diretto		
Fc-55	verde attrezzato	diretto		
Fc-56	verde attrezzato	diretto		
Fc-57	verde attrezzato	diretto		
Fc-58	verde attrezzato	diretto		
Fc-59	verde attrezzato	diretto		
Fc-60	verde attrezzato	diretto		
Fc-61	verde attrezzato	diretto		
Fc-62	verde attrezzato	diretto		
Fc-63	verde attrezzato	diretto		
Fc-64	verde attrezzato	diretto		
Fc-65	verde attrezzato	diretto		
Fc-66	verde attrezzato	diretto		
Fc-67	verde attrezzato	diretto		
Fc-68	verde attrezzato	diretto		
Fc-69	verde attrezzato	diretto		
Fc-101	attrezzature sportive	Diretto		

10. E' individuata nella Tavola di Piano 02_g l'ambito Fc/15 destinato alla sosta di camper e roulotte, e già pre-individuato come opera pubblica realizzata.

ART. 37 – ZTO Fd PER PARCHEGGI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

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

MODALITA' DI INTERVENTO
5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
6. Le modalità di realizzazione dei nuovi parcheggi e di modifica degli esistenti è regolata dal successivo comma.

PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

7. Le superfici destinate a parcheggio devono essere eseguite, se esterne,con pavimentazione tale da garantire la massima permeabilità , e devono inoltre essere collegate funzionalmente ed essere in prossimità o adiacenti alle strutture di vendita. I parcheggi sono reperiti all'interno di edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito, eventualmente anche tramite convenzione, l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido e sicuro collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso;

8. Dotazione e caratteristiche dei parcheggi:
   <u>Zone di completamento:</u>
   La dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura seguente:
   a) Per le medie strutture di vendita, in zone omogenee diverse dalla A, con superficie di vendita superiore a 1000 mq, nelle zone di PI. ove è prevista la loro localizzazione, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
   a) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,4 mq/mq della superficie di pavimento;
   b) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, nelle sole zone omogenee A, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,2 mq/mq della superficie di pavimento;
   c) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
   d) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,4 mq/mq della superficie di pavimento; tale dimensionamento è ridotto allo 0,2 mq/mq in zona A di PI.;
   e) Per le medie strutture di vendita le aree esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte

salve particolari disposizioni di tutela storico-ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi vi siano parcheggi interrati potranno essere utilizzati arbusti e/o siepi ornamentali;

Zone di espansione e ristrutturazione urbanistica:

La dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata in sede di strumento attuativo:

a) Per le medie strutture di vendita, in zone omogenee diverse dalla A, con superficie di vendita superiore a 1000 mq, nelle zone di PI ove è prevista la loro localizzazione, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

a) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento;

b) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento;

c) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;

d) Per le medie strutture di vendita le aree esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 20 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storico-ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi vi siano parcheggi interrati potranno essere utilizzati arbusti e/o siepi ornamentali.

Impianti di ricarica elettrica

In tutti i nuovi parcheggi dovranno essere previsti n.2 stalli dotati di impianti per la ricarica delle autovetture elettriche ogni 10 posti auto, mantenendo tale rapporto in progressivo e comunque sino ad un massimo di 10 colonnine per area a parcheggio.

Per i parcheggi esistenti è possibile l'installazione di impianti per la ricarica delle autovetture elettriche, anche al posto di stalli esistenti, sempre mantenendo comunque il rapporto di n.2 impianti di ricarica ogni 10 stalli e progressivo.

ART. 38 – SERVIZI A RETE E PUNTUALI

ELETTRODOTTI

1. I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono:
   TERNA s.p.a.
   a) 220 kV "Castagnero – Marghera ST1" (22209);
   b) 220 kV "Scorzè – Camin" (22229);
   c) 220 kV "Scorzè – Dolo" (22297);
   d) 132 kV "Dolo C.P. – Dolo Sambruson" (23564);
   e) 132 kV "Scorzè - Camposampiero" (23570);
   f) 132 kV "Camin – Padova N.E." (23598);
   g) 132 kV "Dolo – Scorzè" (23770);

   RFI s.p.a.
   h) 132 kV "Vigonza – Spinea" (VE009);
   i) 132 kV "Padova – Spinea" (VE010);

2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative, il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
4. Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce dei rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
5. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita:
   - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - il restauro;
   - il risanamento conservativo;
   - la demolizione senza ricostruzione;
   - la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce e anche dello stesso fondo di proprietà, in un altro fondo, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia;
   - l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;
   - i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore;
   - il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

RETE ILLUMINAZIONE

6. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso come previsto dalla l.r. 17/2009 e, s.m.i. nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
7. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
   a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
   b) selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
   c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
   d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
   e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
8. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
9. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

RETI E SERVIZI DI FOGNATURA

10. Le acque nere devono essere convogliate ad impianti di depurazione in cui sia prevista anche la rimozione dei nutrienti, eventualmente attraverso processi di fitodepurazione.
11. Per quanto riguarda il collettamento delle acque di origine meteorica relativo agli ambiti urbani devono essere realizzate delle opportune vasche in cui raccogliere le acque di «prima pioggia» da inviare successivamente al trattamento depurativo, previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia secondo le modalità fissate nei punti 6 e 7 dell'art. 38 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque adottato con la DGRV n° 4453 del 29.12.2004.
12. In ogni caso i volumi delle vasche dovranno essere calcolati considerando che possano trattenere i primi 20 minuti di una precipitazione con tempo di ritorno di 10 anni.
13. Gli scarichi industriali devono subire un preventivo trattamento per eliminare tutte le sostanze che possono mettere in crisi un impianto di trattamento delle acque reflue di tipo civile.
14. Tali vasche dovranno essere realizzate anche a servizio di ambiti di pertinenza di attività produttive (piazzali industriali) comunque localizzate.

STAZIONI RADIO BASE

15. Gli impianti telecomunicazioni dovranno essere sottoposti allla preventiva richiesta di compatibilità ARPAV e ASL ai fini della valutazione modellistica del campo elettromagnetico.

ART. 38BIS – SERVIZI A RETE E PUNTUALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L 36/2001 Art. 3 Comma 1 Lett d) numero 1) e Art. 8 comma 1 Lett e)
- D.Lgs n.259 dell'1 agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche"
- D.P.C.M. 8 luglio 2003
- L.R. n.11 del 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio"

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Gli impianti di telefonia mobile (impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico) dovranno essere installati preferibilmente nelle aree industriali. Gli impianti di telefonia mobile (impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico) possono essere installati e, laddove installati, possono essere mantenuti in esercizio solo a condizione che il valore di campo elettromagnetico risultante non superi i limiti previsti dalla normativa vigente.

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

3. Il sito dovrà essere scelto verificando eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti elettromagnetiche nonché in relazione alle linee guida e ai criteri stabiliti dal Regolamento Comunale per la gestione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

4. Non è generalmente ammessa l'installazione di antenne di teleradiocomunicazione e di telefonia cellulare negli ambiti di interesse paesaggistico, storico-monumentale, ambientale e nei siti sensibili, come individuati nelle tavole dei vincoli del PI, fatto salvo motivate esigenze che andranno relazionate dall'ente gestore dell'impianto:

Ambiti di interesse paesaggistico

- le bellezze di insieme individuate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39),

Ambiti di interesse storico-monumentale

- i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti;

Ambiti di interesse ambientale

- corridoi ecologici principali e secondari;

Siti sensibili

- scuole;
- case di cura e di riposo;
- strutture socio-sanitarie.

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

a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;

b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;

c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);

d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;

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

ART. 39 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, NORME GENERALI

1. Ogni PUA dovrà prevedere una convenzione tipo a corredo del piano stesso. approvata con apposita delibera del Consiglio Comunale che dovrà contenere specifiche direttive.
2. Nei PUA e negli interventi diretti, si applicano ~~le norme che seguono~~ i seguenti indirizzi non prescrittivi:
   - le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni; e conformi alla normativa tecnica per la realizzazione delle strade (DM 5.11.2001 n. 6792); deve essere previsto almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50; le stesse potranno essere sostituite qualora siano progetti appositi progetti di traffic calming dove viene privilegiata la funzione pedonale a sfavore di quella viaria. In questi casi le strade potranno essere pavimentate per tutto il loro sedime e lunghezza. L'alberatura può essere inserita al centro "strada pedonale", L'accesso dovrebbe essere consentito solamente ai residenti. Qualora rimanga una parte in asfalto è consigliato il sedime disassato e preferibilmente una corsia unica per ridurre ulteriormente la velocità ed obbligare il transito alternato;
   - la costruzione di strade a fondo cieco può essere consentita di preferenza se posta a servizio di non più di 4 edifici (anche se composti da più unità immobiliari) ed a condizione che al termine della strada sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, ferme restando le regole del traffic calming enunciate alla alinea precedente;
   - le strade a servizio di un massimo di quattro lotti, sono considerate come accesso privato e pertanto la larghezza della carreggiata stradale potrà essere inferiore a m. 5,00 e potrà essere priva di marciapiede. L'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti N.T.O.;
   - la costruzione di nuove strade deve essere condotta secondo le indicazioni altimetriche (quote) indicate dal Comune, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
   - le nuove strade eventualmente indicate in grafia di P.I. all'interno di zone soggette a P.U.A. sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune;
   - le strade indicate nel P.I. nelle Z.T.O. B residenziali di completamento sono indicative e nel calcolo degli indici urbanistici ed edilizi si dovrà fare riferimento al lotto reale esistente, definito dalla viabilità esistente;
   - gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti a cura dei fruitori in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica:
   - i passi carrai dovranno essere arretrati rispetto al limite esterno della viabilità esistente o di progetto di almeno 5,00 m..;
   - le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede appropriata, a margine della carreggiata stradale e/o al di fuori di essa, ad una distanza non inferiore a metri 1,5 dalla linea di bordo strada e devono avere profondità e larghezza non inferiori a m. 5,00 e m. 2,50;
   - le aree destinate a parco, gioco e sport sia primarie che secondarie devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A., sistemate in modo omogeneo con la posa a dimora di alberature di specie autoctone;
   - gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti;
   - le dimensioni, i profili ed i materiali delle opere di urbanizzazione sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione tipo approvata con apposita delibera di Consiglio Comunale;
3. Le opere di urbanizzazione non comprese nei P.U.A. devono rispettare le disposizioni, in quanto applicabili, del presente articolo.

ART. 40 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul Costo di Costruzione sono soggetti agli adeguamenti previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i., fatta salva la possibilità di scomputo.
2. Nei casi di cambio d'uso senza opere l'onere dovuto è quello relativo:
   - al conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
   - al reperimento dei parcheggi pertinenziali e di spazi per parcheggi e verde pubblico.
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale in base anche alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
4. La determinazione del Surplus di valore economico generato dalla trasformazione viene ricavato attraverso il ricorso alla formula

$$Sc = V_{ex\text{-}post} - V_{ex\text{-}ante}$$

laddove

$V_{ex\text{-}post}$ è dato dai parametri definiti in sede di imposta locale sugli immobili

$V_{ex\text{-}ante}$ è dato dal Valore Agricolo Medio dell'area

Tutti gli interventi di nuova edificazione introdotti con la presente Variante n.4 al Piano degli Interventi sono soggetti all' applicazione dell'onere di urbanizzazione straordinario di cui al presente comma.
L'onere di urbanizzazione straordinario da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale del 30% o del 50% calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore ex post ed il valore ex ante del lotto libero.
La percentuale del 30% sarà applicata ai richiedenti il permesso di costruire, proprietari del lotto alla data di adozione della variante n.3 al P.I , che sottoscriveranno un atto di vincolo quindicinale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado,
Per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 50%.
In caso di alienazione a terzi del lotto/immobile entro i .....quindici anni dalla sottoscrizione del vincolo Dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 20% della quota relativa..

TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'

ART. 41 – CLASSIFICAZIONE AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
1. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
2. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE
3. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti.

4. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
   a) Strade;
   b) Percorsi ciclabili e pedonali;
   c) Parcheggi;
   d) Distributori di carburante e aree di servizio.
   e) Autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
   f) Servizi di trasporto e logistica

MODALITA' DI INTERVENTO
5. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.

6. Al di fuori dei centri abitati e in tutte le zone soggette a preliminare P.U.A.:
5. non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale ed a quella di allacciamento tra i nuclei frazionali fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del P.U.A.;
6. l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo esclusivamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.

7. Rispetto al P.I. i PUA ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
   a. . la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
   b. . la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta
   c. . la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
   d. . la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
   nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
   e. . il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal P.I. a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
   f. . . la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;

g. . la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.

8. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della L.R. 11/2004, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

9. Per l'area sita in località Cazzago, Via Provinciale Sud 36, il documento di Certificazione prot.n.19549 del 10.03.2014 attesta il completamento dell'intervento di bonifica effettuato nell'area ex PV Kuwait n.2176; nello specifico esso attesta come gli interventi di scavo effettuati nei suoli e l'attività di bonifica delle acque sotterranee dell'area risultino conformi al progetto di bonifica approvato dal Comune di Pianiga con Determinazione n.427 del 24.04.2007.

10. Per l'area sita in località Mellaredo, Via Noalese Nord, vale il l'esito della Conferenza di Servizi del 30.08.2011 e relativo documento di Analisi di Rischio dell'area 1 ed il progetto di bonifica conseguente dei suoli dell'area 2. I documenti sono approvati con le prescrizioni di seguito riportate:

a. Dovrà essere attuato un piano di monitoraggio dell'acqua di falda al POC, che preveda analisi almeno trimestrali, per un periodo di almeno un anno. Dovranno essere ricercati i seguenti parametri: Idroc Totali, Idroc. Aromatici e MtBE. L'ultima analisi dovrà essere effettuata in contraddittorio con ARPAV. Nel caso in cui il monitoraggio dovesse rilevare superamenti dei limiti del D.Lgs 152/2006 per i parametri normati o concentrazione di MtBE superiori dovranno essere adottate misure di contenimento atte a minimizzare la diffusione di acque sotterranee contaminate e valutati opportuni interventi di bonifica. Al termine del monitoraggio il piezometro PM10 dovrà essere mantenuto ispezionabile e campionabile per eventuali verifiche da parte dell'ente preposto (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

b. Alla relazione di fine lavori la ditta dovrà allegare il Certificato di destinazione urbanistica dell'area con la trascrizione del seguente vincolo: "Area con concentrazioni di contaminanti nei terreni, superiore ai limiti di Col B, risultate accettabili sulla base di analisi di rischio sito specifica. Ogni eventuale modifica alla pavimentazione del sito, del sedime e/o delle caratteristiche strutturale degli edifici e/o dell'utilizzo dell'area e, in linea generale, delle condizioni di contorno sulle quali è stata basata l'analisi del rischio, dovrà essere preceduta dall'accertamento del'accettabilità del rischio associato alle concentrazioni residui in sito nelle nuove condizioni ed, eventualmente, all'effettuazione di un intervento di bonifica (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

c. Prevedere un piano di monitoraggio (ai sensi dell'art.242 comma 5 D.Lgs 152/2006): per definire la stabilizzazione della situazione riscontrata. Frequenza trimestrale e durata annuale del monitoraggio dell'acqua di falda mediante i piezometri esistenti: Pm4, Pm6, Pm10. Il primo ed ultimo campionamento deve essere effettuato in contraddittorio con Arpav che eseguirà le analisi di almeno il 10% dei campioni, a carico del proponente (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

d. Il raggiungimento degli obiettivi di bonifica nell'area 2 (fondi scavo e pareti ai sensi della DGRV 2922/03) deve essere effettuato concordando data e modalità con Arpav che eseguirà in contraddittorio le analisi di almeno il 10% dei campioni, a carico del proponente (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

e. La ditta deve stipulare a favore della Provincia di Venezia, prima dell'inizio dei lavori, le garanzie finanziarie, deve comunicare al Comune e alla Provincia di Venezia e ad Arpav la data di avvio dei lavori di bonifica allegando i nominativo del Direttore dei Lavori, il nominativo del Collaudatore, l'elenco dei soggetti esecutori a cui sono appaltate le varie fasi di intervento. A fine intervento si dovrà trasmettere alla Provincia di Venezia ed al Comune di Pianiga l'istanza di Certificazione del completamento degli interventi di bonifica, contestualmente inviandola all'Arpav di Venezia al fine di consentire la stesura della Relazione Tecnica prevista ai sensi dell'art.248 del D.Lgs152/2006 (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà quindi dare indirizzo al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata / ambiente affinchè provveda a formalizzare nella fase propedeutica alla formazione del redigendo Piano degli Interventi, graficamente e normativamente, il vincolo di carattere ambientale, come disposto con parere Arpav, con riguardo all'area catastalmente identificata all'NCT *Comune di Pianiga Foglio 19 Mappali 366-367 (ora 556)* (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà prescrivere che nelle more dell'adozione del Piano degli Interventi ogni CDU da rilasciare sull'area catastalmente identificata all'NCT *Comune di Pianiga Foglio 19 Mappali 366-367 (ora 556)* dovrà riportare la prescrizione già definita (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà trasmettere il presente atto a: Arpav di Venezia, Provincia di Venezia Settore Politiche Ambientali, ULLSS 13, Petroltecnica Spa, Eni Spa (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà dichiarare il presente atti immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

ART. 42 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente P.I., in recepimento di quanto previsto dal P.A.T., si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Le strade sono classificate in riferimento al NCS ed agli strumenti richiamati al comma precedente come segue:
   a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
      Strada Regionale n. 515;
      Strada Provinciale n. 26;
      Strada Provinciale n. 28;
      Strada Provinciale n. 30;
      Strada Provinciale n. 34;
      Strada Provinciale n. 49.

   b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
      Strade comunali locali;
      Strade locali (tipo F):
      Strade urbane di quartiere;
      Strade vicinali (tipo F)
      Strade interpoderali con caratteristiche ambientali.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, gli interventi sulle strade esistenti e di progetto, devono essere ordinati a quanto segue:
   a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
      la sezione stradale e le caratteristiche geometriche sono definite dall'ente gestore;
      le piste ciclabili dovranno essere realizzate su almeno un lato della strada, anche non adiacenti al sedime stradale, ed essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
      gli interventi di mitigazione ambientale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il rumore, l'aria, l'acqua con particolare riferimento alle zone sensibili dal punto di vista insediativo e naturalistico;
      gli interventi di mitigazione paesaggistica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare l'inserimento del tracciato, i viadotti ed i sottopassi, le opere d'arte stradali, le fasce adiacenti il tracciato;
      gli interventi di mitigazione ecologica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il mantenimento e/o ripristino della continuità faunistica lungo i corridoi ecologici principali e secondari individuati dal P.I.;
      gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
   b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
      - la sezione stradale minima pari a m. 6,50;
      - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
      - il marciapiede almeno su un lato della strada;

- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
- le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
- gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.

c) Strade locali (tipo F):
- la sezione stradale minima pari a m. 5,50;
- la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
- il marciapiede almeno su un lato della strada;
- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
- le strade a fondo cieco debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai mezzi che svolgono servizio pubblico (rifiuti, soccorso medico, raccolta scolari, protezione civile, etc.)
- le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
- gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.

d) Strade vicinali (tipo F) (con caratteristiche ambientali):
- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali devono essere collocati almeno su un lato della strada;
- le pavimentazioni devono essere diverse da quelle bituminose o in calcestruzzo.

4. Con riferimento alla classificazione definita al precedente comma 2 del presente Articolo vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) nel rispetto di quanto previsto con il DM 1404/1968 al di fuori dei centri abitati:

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

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

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

5. Per gli edifici esistenti non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 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.

   Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede attuative che non costituiscono variante allo strumento urbanistico e che non necessitano di procedure di validazione, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
7. In fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati, previo rilascio di autorizzazione/nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada, esclusivamente impianti stradali di distribuzione tipo stazione di rifornimento e di servizio, mentre tutti gli annessi commerciali alle medesime attività, caratterizzati da opere stabili entro e fuori terra, dovranno essere realizzati al di fuori di dette fasce.

ART. 43 – PISTE CICLABILI

DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente P.I. si definisce pista ciclabile quella utilizzabile dai ciclisti, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.

2. Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:
   - favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermine con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
   - puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
   - valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
   - verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Le piste ciclabili possono essere realizzate su:
   a) sede propria
      ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
   b) corsia riservata
      ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
   c) corsia riservata,
      ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
      con le seguenti caratteristiche dimensionali:
      - larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
      - larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.

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

5. Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:
   - la riqualificazione dello spazio stradale circostante;
   - la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali;

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

ART. 44 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTE

DESCRIZIONE

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

MODALITA' DI INTERVENTO

2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti o la modifica di impianti esistenti è consentita nel rispetto delle presenti norme e della specifica normativa vigente in materia.
3. I nuovi impianti devono:
   - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
   - essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano;
4. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
   - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 del Regolamento);
   - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
5. L'installazione degli impianti non è consentita:
   - in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento;
   - lungo le curve di raggio inferiore a m. 300 (trecento); qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 (trecento) e i m. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 (cento) gli impianti potranno sorgere a m. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
   - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. n° 490/1999; nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.lgs. n° 490/1999 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
6. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
7. Per le altre aree di servizio interne alle aree per la distribuzione del carburante valgono le seguenti prescrizioni:
   a) Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 dei D.Lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
      - attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;

- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

b) La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle Z.T.O. di cui al precedente articolo anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'art. 3.1 della D.G.R. 7 dicembre 1999, n. 4433.

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

SUPERFICIE MINIMA

8. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. La distanza dagli edifici (Df) è pari a m. 10 (dieci).

9. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.

10. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGR 497 del 18.02.05).

PRESCRIZIONE PARTICOLARE

11. Tutte le aree dismesse ex distributore devono essere soggette a bonifica.

11. Per l'area sita in località Cazzago, Via Provinciale Sud 36, il documento di Certificazione prot.n.19549 del 10.03.2014 attesta il completamento dell'intervento di bonifica effettuato nell'area ex PV Kuwait n.2176; nello specifico esso attesta come gli interventi di scavo effettuati nei suoli e l'attività di bonifica delle acque sotterranee dell'area risultino conformi al progetto di bonifica approvato dal Comune di Pianiga con Determinazione n.427 del 24.04.2007.

12. Per l'area sita in località Mellaredo, Via Noalese Nord, vale il l'esito della Conferenza di Servizi del 30.08.2011 e relativo documento di Analisi di Rischio dell'area 1 ed il progetto di bonifica conseguente dei suoli dell'area 2. I documenti sono approvati con le prescrizioni di seguito riportate:

a. Dovrà essere attuato un piano di monitoraggio dell'acqua di falda al POC, che preveda analisi almeno trimestrali, per un periodo di almeno un anno. Dovranno essere ricercati i seguenti parametri: Idroc Totali, Idroc. Aromatici e MtBE. L'ultima analisi dovrà essere effettuata in contraddittorio con ARPAV. Nel caso in cui il monitoraggio dovesse rilevare superamenti dei limiti del D.Lgs 152/2006 per i parametri normati o concentrazione di MtBE superiori dovranno essere adottate misure di contenimento atte a minimizzare la diffusione di acque sotterranee contaminate e valutati opportuni interventi di bonifica. Al termine del monitoraggio il piezometro PM10 dovrà essere mantenuto ispezionabile e campionabile per eventuali verifiche da parte dell'ente preposto (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

b. Alla relazione di fine lavori la ditta dovrà allegare il Certificato di destinazione urbanistica dell'area con la trascrizione del seguente vincolo: "Area con concentrazioni di contaminanti nei terreni, superiore ai limiti di Col B, risultate accettabili sulla base di analisi di rischio sito specifica. Ogni eventuale modifica alla pavimentazione del sito, del sedime e/o delle caratteristiche strutturale degli edifici e/o dell'utilizzo dell'area e, in linea generale, delle condizioni di contorno sulle quali è stata basata l'analisi del rischio, dovrà essere preceduta dall'accertamento del'accettabilità del rischio associato alle concentrazioni residui in sito nelle nuove condizioni ed, eventualmente, all'effettuazione di un intervento di bonifica (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

c. Prevedere un piano di monitoraggio (ai sensi dell'art.242 comma 5 D.Lgs 152/2006): per definire la stabilizzazione della situazione riscontrata. Frequenza trimestrale e durata annuale del monitoraggio dell'acqua di falda mediante i piezometri esistenti: Pm4, Pm6, Pm10. Il primo ed ultimo campionamento deve essere effettuato in contraddittorio con Arpav che eseguirà le analisi di almeno il 10% dei campioni, a carico del proponente (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

d. Il raggiungimento degli obiettivi di bonifica nell'area 2 (fondi scavo e pareti ai sensi della DGRV 2922/03) deve essere effettuato concordando data e modalità con Arpav che eseguirà in contraddittorio le analisi di almeno il 10% dei campioni, a carico del proponente (*prescrizione ARPAV in data 12.08.2011*);

e. La ditta deve stipulare a favore della Provincia di Venezia, prima dell'inizio dei lavori, le garanzie finanziarie, deve comunicare al Comune e alla Provincia di Venezia e ad Arpav la data di avvio dei lavori di bonifica allegando i nominativo del Direttore dei Lavori, il nominativo del Collaudatore, l'elenco dei soggetti esecutori a cui sono appaltate le varie fasi di intervento. A fine intervento si dovrà trasmettere alla Provincia di Venezia ed al Comune di Pianiga l'istanza di Certificazione del completamento degli interventi di bonifica, contestualmente inviandola all'Arpav di Venezia al fine di consentire la stesura della Relazione Tecnica prevista ai sensi dell'art.248 del D.Lgs152/2006 (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà quindi dare indirizzo al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata / ambiente affinchè provveda a formalizzare nella fase propedeutica alla formazione del redigendo Piano degli Interventi, graficamente e normativamente, il vincolo di carattere ambientale, come disposto con parere Arpav, con riguardo all'area catastalmente identificata all'NCT *Comune di Pianiga Foglio 19 Mappali 366-367 (ora 556)* (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà prescrivere che nelle more dell'adozione del Piano degli Interventi ogni CDU da rilasciare sull'area catastalmente identificata all'NCT *Comune di Pianiga Foglio 19 Mappali 366-367 (ora 556)* dovrà riportare la prescrizione già definita (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà trasmettere il presente atto a: Arpav di Venezia, Provincia di Venezia Settore Politiche Ambientali, ULLSS 13, Petroltecnica Spa, Eni Spa (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

Si dovrà dichiarare il presente atti immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 (*prescrizione Provincia di Venezia in data 26.08.2011*);

TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 45 – VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.LGS. 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Gli elementi evidenziati negli elaborati cartografici tavole 01 e 02 sono:
   a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua
      - Scolo Cognaro;
      - Scolo Volpino;
      - Scolo Cavinello;
      - Scolo Pionca;
   b) i vincoli monumentali sugli immobili:
      - Villa Gradenigo Avogadro (a Pianiga);
      - Villa Viterbi (a Mellaredo);
      - Villa Albarea (ad Albarea);
      - Chiesa di San Martino (a Pianiga)

      tali edifici sono anche vincolati dal P.I. con grado di protezione 1.

DESCRIZIONE

3. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e, s.m.i gli elementi richiamati al comma precedente:
   a) le aree individuate e perimetrale ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i (ex L. 1497/39)
   b) i corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs. n. 312) ;
   c) le aree individuate e perimetrale quali zone boscate ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs. 42/2004 (ex L. 431/1985);
   d) gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i (ex L. 1089/1939 e Art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente P.I., da:
   a) P.A.T.;
   b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;
   c) indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

ART. 46 – IDROGRAFIA

SERVITU' IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. R.D. n. 368 del 08.05.1904
2. R.D. n. 523 del 05.07.1904

CONTENUTI E FINALITÀ

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo:
   a) Scolo Cognaro;
   b) Scolo Volpino;
   c) Scolo Cavinello;
   d) Scolo Pionca;
   e) Scolo Tergolino;

   vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.
5. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal P.I., che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).
6. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i

FASCIA DI RISPETTO ART. 41 LR 11/2004

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

8. Tavola n. 03 Tavola dei vincoli

CONTENUTI E FINALITÀ

9. Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004 l e s.m.i e aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per:
   a) Scolo Cognaro;
   b) Scolo Volpino;
   c) Scolo Cavinello;
   d) Scolo Pionca;

e) Fossa Crea;
f) Rio Serraglio.

PRESCRIZIONI

10. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, il P.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
    a) è vietata
        - la trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;
    b) è consentito
        - l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo;
        - la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc,
        - la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;
    c) è obbligatoria:
        - la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 47 – CIMITERI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
1. Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, Art. 338
2. Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)", Art. 28
3. Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 41

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
4. Tavola n. 02, Zonizzazione, scala 1: 2.000.
5. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto ubicati in corrispondenza di:
   a) Pianiga capoluogo
   b) frazione di Cazzago
   c) frazione di Mellaredo-Rivale

DEFINIZIONE
6. Trattasi dell'area di sedime dell'impianto cimiteriale e relativa fascia di rispetto di ml 200, ridotta a ml 50 con Decreto del Medico Provinciale n. 2622 del 4/6/1963, che recita quanto segue: "Il raggio dell'area di rispetto del Cimitero […] è ridotto a mt 50 (cinquanta)".
7. Le distanze minime delle fasce di rispetto sono state approvate con i seguenti decreti del Medico Provinciale (autorità allora competente):
   - Cimitero di Mellaredo-Rivale: decreto n. 710/2 del 24.08.1979
   - Cimitero di Pianiga: decreto n. 3705 del 24.08.1979
   - Cimitero di Cazzago: decreto 2028/1 del 10.09.1980

PRESCRIZIONI E VINCOLI
8. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002 e integrato dall'Art. 41 della LR 11/2004.
9. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale di ml 50 valgono le seguenti disposizioni:
   a. è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
   b. salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia leggera, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
10. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale compresa tra ml 50 e ml 200 valgono le seguenti disposizioni:
   a. salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume, effettuabile per una volta sola e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934 come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002;
   b. l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui all'Art. 338, comma 5 del RD 1265/1934 come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002, inseriti in specifica

Scheda Progettuale, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

TITOLO X: PIANI DI SETTORE

ART. 48 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del P.I. il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il P.I. si avvale o fa riferimento come di seguito articolati:
   a) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base (vedi All.B alle presenti);
   b) Piano della protezione civile;
   c) Piano delle acque (Approvato, con D.C.C. n.55 del 14.12.2011);
   d) Piano di zonizzazione acustica;
   e) Piano del commercio;
   f) Piano della viabilità;
   g) Piano del Progetto di Suolo per la Città Pubblica per particolari parti di città individuate con apposita Delibera di Consiglio Comunale
3. In sede di predisposizione dei Piani di Settore verranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
   - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
   - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
   - delle politiche di sviluppo dei gestori ei servizi.
4. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel P.I., costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.O..
5. In caso di difformità tra previsioni di P.I. e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

TITOLO XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 49 – DEROGHE

1. Il Comune può rilasciare permessi a costruire in deroga alle presenti N.T.O., ai sensi dell'Art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i , quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/1990.

ART. 50 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per le istanze presentate prima della data di adozione del presente PI, approvate e con inizio lavori, gli interventi potranno essere completati entro i termini previsti.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. 11/2004 e s.m.i, vengono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.U.A.

ART. 51 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio dell'avviso della avvenuta approvazione.
2. L'entrata in vigore del P.I. determina l'abrogazione delle precedenti N.T.A. allegate al P.R.G. approvato con DGRV n. 529 del 23.02.1998 e successive varianti ad eccezione di quanto previsto nelle presenti N.T.A.

ALLEGATO A – SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Ambito di trasformazione: _____

Denominato…….

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Pianiga

tra

- , nella persona del legale rappresentante , con sede in Via n. a , cod. fisc./partita iva ……, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Pianiga al foglio mappale di ha. ;
- , nella persona del legale rappresentante , con sede in Via n. a , cod. fisc./partita iva ……, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Pianiga al foglio mappale di ha. ;
- , nella persona del legale rappresentante , con sede in Via n. a , cod. fisc./partita iva ……, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Pianiga al foglio mappale di ha. ;

di seguito definiti come Concessionari/soggetti attuatori;

e

_____ il/la quale interviene nella sua qualità di **Responsabile del Settore** _____del Comune di Pianiga, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e dello Statuto del Comune di Pianiga;

Richiamato

……..

Premesso

- che i concessionari sono proprietari dell'area posta nel Comune di Pianiga, censita al N.C.T. Sezione di _____ del Comune di Pianiga al foglio n. _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq. _____ di superficie rilevata e verificata (come da Tav _____ di rilievo) ;
- (eventuale) *che il concessionario ha titolo ad intervenire sull'area individuata come Sub Ambito (sigla identificativa) in virtù di procura speciale a magistero notaio _____ del _____ Rep. _____ - esecutiva di contratto preliminare di vendita del _____ Rep. _____Racc. _____ - a magistero notaio _____in _____ ovvero di altro idoneo titolo giuridicamente valido;*
- che detta area, risulta destinata dal P.I. vigente, approvato con delibera del C.C. n._____ del _____, come Area di Trasformazione - Scheda Tecnico-Normativa - altro "(*sigla identificativa e denominazione*)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente (artt. …….), da attuarsi previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato;
- *(*eventuale) *che all'interno del comparto sono presenti anche aree demaniali/aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali e precisamente censite al fg. _____ mapp. _____ per una sup. complessiva di circa mq. _____ per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;*
- (eventuale) *che all'interno del comparto è presente un'area costituita da opere di urbanizzazione già realizzate ed appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Pianiga, censita al C.T. del Comune, sezione di , foglio , mappale/i , per una superficie complessiva di circa mq. , per la quale, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento;*
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 17 comma 1 della legge 164/2014 "Sblocca Cantieri" che modificata l'art.28 bis del Dpr 380/2001, dell'art. 9 del POC l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

- **Visti:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. XXXX del XXXXX, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - XXXXXXXXXXXXXX", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

- la deliberazione di Giunta Comunale n. xxxxx del xxxxxxxx avente ad oggetto "Adeguamento alla nuova moneta unica europea per i valori delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione";

- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

1. relazione tecnica (prot. n. _____ del _____);
2. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana (prot. n. _____ del _____);
3. scheda dati (prot. n. _____ del _____);
4. schema di convenzione(prot. n. _____ del _____);
5. stralcio di P.A.T., stralcio P.I. con relative norme e estratto Scheda Tecnica normativa/scheda norma (prot. n. _____ del _____);
6. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento - prot. n. _____ del _____);
7. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (prot. n. _____ del _____);
8. Tavola di rilievo planimetrico fatto con metodo celerimetrico, riferito a punti fissi, preferibilmente spigoli di fabbricati vicini all'area di rilievo, restituito in coordinate cartesiane, con ricostruzione, nello stesso sistema di riferimento, dei confini di proprietà e del perimetro dell'area di intervento con indicazione della superficie per la verifica o l'eventuale modifica del dato della st (prot. n. _____ del _____);
9. Tavola di individuazione, mediante coordinate cartesiane, delle aree di cessione per uso pubblico, rappresentate nello stesso sistema di riferimento utilizzato per il rilievo planimetrico (prot. n. _____ del _____);

Nella tavola 9.. viene richiesto di evidenziare eventuali vincoli che possano incidere nell'istruttoria del P.A.T. e P.I. (prot. n. _____ del _____);

1. documentazione fotografica (prot. n. _____ del _____) ;
2. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000-2000) (prot. n. _____ del _____);
3. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____) ;
4. planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____) e dati parametrici attribuiti ai singoli lotti;
5. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
6. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana (prot. n. _____ del _____);
7. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
8. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);

9. sezioni e profili (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
10. schemi tipologici (scala 1:200) (prot. n. _____ del _____);
11. schema degli impianti tecnici: acquedotto e gas (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
12. schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____) ;
13. rete degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
14. rete degli impianti tecnici: eventuali altre reti (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
15. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____) ;
16. previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
17. relazione geologica/geotecnica (redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 – solo nel caso di realizzazione di edifici) (prot. n. _____ del _____);
18. relazione idraulica (prot. n. _____ del _____);
19. valutazione di impatto/clima acustico (prot. n. _____ del _____) ;
20. _____
21. _____

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del permesso di costruire convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato _____ – Via_____ " da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____ , e destinata dal P.I. vigente nel Comune a "xxxxxxxxxxxxxx" disciplinata dagli art. XXXXXXXXXX delle N.T.A. del P.I., dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda xxxxxxxxx di P.I, nonché dalle disposizioni edilizie vigente da attuarsi previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PCC suddivide nel seguente modo:

1) mq _____ per urbanizzazioni primarie di cui:

a) mq _____per urbanizzazioni generali e viabilità;

b) mq _____per parcheggi pubblici (standard);

(eventuale) di cui mq _____ di parcheggi a raso e mq _____ di parcheggio su pluripiano, corrispondente ad una superficie complessiva virtuale di standard pari a mq _____ ;

2) mq _____ per urbanizzazioni secondarie (standard);

3) mq _____ di Sf per interventi privati;

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui al precedente punto 3) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, del R.E. vigente, dalle norme tecniche attuative della scheda del PCC, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a _____ computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni xxxxxxxx; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in _____.

Si stabilisce fin d'ora che qualora fosse necessario prevedere l'insediabilità di funzioni ammesse dalla scheda Tecnico-Normativa, nei lotti appositamente individuati dal presente PCC ad oggi destinati alla sola funzione caratterizzante, che comportano un maggior carico urbanistico, l'ulteriore dotazione di standard pubblici potrà essere individuata:

- internamente al comparto - in tal caso sarà necessario apportare variante al presente PCC e apportare le modifiche alla presente convenzione;
- ovvero ne potrà essere consentita la monetizzazione - in tal caso non sarà necessario apportare variante al presente PCC ma corrispondere il relativo indennizzo in sede di rilascio dello specifico titolo edilizio;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Pianiga le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Permesso di Costruire Convenzionato nelle quantità non inferiori a quelle riportate ai punti 1 e 2 del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. _____ così come riportato nella tav. n._____.

(eventuale) *Considerato che il soggetto attuatore risulta proprietario di aree esterne al comparto necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PCC in oggetto, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Pianiga tali aree per una superficie pari a circa mq. _____ e precisamente identificate nel Comune di Pianiga, Sezione di _____ al foglio ___ mappale ____.*

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del titolo oggetto di convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 e 3bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

- Sono a carico del titolare del PdC i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonchè di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PCC, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, previa presentazione e rilascio di PCC in variante e sottoscrizione di nuova convenzione, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

il concessionario si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade pedonali, strade ciclabili se ed in quanto previste nel piano;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:

a) di distribuzione dell'acqua potabile;
b) dell'energia elettrica;
c) del gas;
d) di telefonia e di trasmissione dati;
e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
f) altro …….

4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, ove progettualmente previsto, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

(*eventuale) Il concessionario si obbliga altresì, nel rispetto della disciplina succitata, a far realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione.*

Non è consentita la realizzazione su aree pubbliche di cessione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.).

(eventuale) Sulla base di quanto valutato dal Servizio Ambiente, sarà consentita la realizzazione di coperture fotovoltaiche su parte dei parcheggi pubblici al fine di mettere in atto le misure di risparmio energetico previste dal progetto di PCC di cui alla scheda tecnico normativa; a tal proposito, le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti gli aspetti specifici legati alla gestione e manutenzione delle stesse, così come definito al successivo art. 8.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____ euro).

(eventuale) Il concessionario si impegna fin da ora, a fronte di una formale richiesta da parte dell'A.C – da formalizzare entro i termini di validità del titolo edilizio concernente le opere di urbanizzazione - sulla base di diversi indirizzi dalla stessa assunti, a prevedere una diversa localizzazione dell'impianto, ovvero la monetizzazione dell'importo, fermo restando l'impegno economico garantito nei termini stabiliti. In questo specifico caso, dovrà essere rilasciata variante al titolo edilizio, ma non sarà necessaria la sottoscrizione di una nuova convenzione

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Pianiga a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Art. 3.bis – (eventuale) Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato di che trattasi, è richiesta la realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto – scheda .. delimitato alla tav. _____. del P.I , anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto, e in particolare il soggetto attuatore si impegna a far realizzare, le opere a seguito elencate:

1) _____
2) _____
3) _____

(alternativa 1) Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Pianiga tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

(alternativa 2) In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Pianiga, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Pianiga, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'A.C., per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

1. di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica;
2. di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'A.C. di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
3. di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica;;
4. di corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area; tale importo sarà garantito mediante presentazione, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, di polizza fidejussoria, con le caratteristiche specificate al successivo art. 11; tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa;
5. di provvedere alla redazione del progetto esecutivo, e alla sua presentazione una volta acquisite le aree da parte dell'A.C. e da questa rese temporaneamente disponibili per l'attuatore per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera; il progettista deve ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Pianiga tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 10.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato in €._____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 10.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Pianiga a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

La realizzazione delle sole opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo relativo ai terreni non di proprietà dei concessionari o di enti pubblici.

(eventuale) Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui al presente articolo, in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne, si prescrive che la realizzazione e collaudabilità delle opere infrastrutturali esterne sia completata entro _____anni dal rilascio del titolo.

Art. 3.ter (eventuale) - Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica.

Il soggetto attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati sottoscritto in data _____, le cui obbligazioni si devono qui intendere integralmente richiamate, e si obbliga:

- a versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € _____ (_____), corrispondente al 35% di quanto dovuto come indennizzo relativo al credito edilizio relativo alla perequazione urbanistico-ambientale, in ragione di quanto disposto dai punti 1 e 2 del richiamato art. 9.1 e secondo le modalità definite dalla Deliberazione di G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, quantificato in complessivi € _____ (_____) e garantito con polizza assicurativa n. _____ rilasciata da _____ il _____ *(se del caso)* come volturata in data _____; il residuo indennizzo pari Euro _____ corrispondente al 65% dovrà essere versato al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione;
- a versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € _____ (_____), corrispondente al 35% di quanto dovuto come contributo per la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo fuori comparto, quantificato in complessivi € _____ (_____), di cui il 25% versato all'atto della sottoscrizione dell'accordo, e garantito con polizza n. _____ (di importo pari a € _____) rilasciata da _____ il _____ (*se del caso*) come volturata in data _____; il residuo indennizzo pari a Euro _____ corrispondente al 40% dovrà essere versato al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione.

A fronte dei succitati versamenti verrà svincolata in quota proporzionale la relativa garanzia fidejussoria.

ART. 4 - CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera; il concessionario dichiara di avere affidato l'incarico di collaudo in corso di opera e definitivo dei lavori di cui ai precedenti articoli all'Ingegnere/Architetto _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri/Architetti di _____ al n. _____.

In caso di modifica del collaudatore, il concessionario dovrà comunicarlo tempestivamente al competente settore: _____.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri, sottoscritto in data _____ di cui al precedente art. 3ter.

Le opere elencate all'art. 3 (e qualora ricorra il caso, 3bis) potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 5, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici.

I Concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo totale le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore / Rup;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

ART. 5 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla presentazione della garanzia fidejussoria;
- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 2;
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.
- al rispetto della normativa prevista dal regolamento del verde e all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria concernente l'abbattimento dell'alberatura.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 3, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Pianiga, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal PCC, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, XXX; in particolare, per quanto riguarda gli

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Pianiga, nel seguente modo:

1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4),5) e 6) del precedente art. 3 e art. 3bis, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Planiga la differenza;
3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 29 (oppure 32);

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A.

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

E' consentita la rimodulazione della superficie attribuita ai singoli lotti previa presentazione della nuova planimetria di progetto e nulla osta dell'amministrazione.

E' altresì consentito il cambio d'uso delle funzioni insediabili nei singoli lotti di progetto alle condizioni e nei limiti stabiliti al precedente art. 1

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno 3 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

(eventuale) Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il Concessionario ed i sui aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Pianiga.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

(eventuale) Per quanto riguarda le aree che il PCC individua come standard di cessione ascrivibili all'insediamento commerciale si applica il disposto per cui si prevede che la gestione delle opere di ordinaria manutenzione relative a verde e a parcheggi pubblici sia affidata al gestore della struttura commerciale stessa, ferma restando la piena proprietà del Comune di Pianiga.

Art. 9 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attuazione del PCC

Tutte le opere di urbanizzazione (ed eventualmente edilizie qualora ricorra il caso) del presente comparto, come descritte nell'articolo 3 e 3bis, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato, con richiesta motivata, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Art. 10 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 e art. 3bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 4;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Pianiga, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere risultante dal computo metrico:

- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro_____);
- delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €._____(euro_____);

- (eventuale) delle indennità di esproprio relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, e quindi per €._____ (euro_____);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 quindi per €. (euro. ……);

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €._____ (euro_____).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di Pianiga , previa verifica tecnica da parte dei propri uffici di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 4. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 10 bis – (eventuale) Ulteriori Obbligazioni

L'amministrazione si riserva di richiedere entro la fine dei lavori, se previsto dagli appositi regolamenti comunali, l'incentivo stabilito dall'art. 92 D.Lgs. n. 163/2006, calcolato sulla base della parcella professionale pari ad euro _____

Art. 11 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

c) mancato attecchimento del verde; in tal caso non verrà svincolata la parte di fideiussione relativa;

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 9 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PCC o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Pianiga.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti**.**

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 13 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al PI e al Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Pianiga.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Venezia.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Pianiga.

ALLEGATO B – AREE DEGRADATE AI SENSI DELLA L.R.50/2012 SUL COMMERCIO

ALLEGATO C – ESTRATTI NORMATIVI PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

TITOLO IV: INVARIANTI

ART. 30 – INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

1. Trattasi della caratterizzazione dei terreni dal punto di vista geolitologico.
2. La Tav. di Progetto n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia le suddette zone:
   a) L-ALL-05: Terreni con materiali alluvionali a tessitura prevalentemente limo-argillosa, con permeabilità da bassa a molto bassa ($k = 10^{-4} – 10^{-7}$) – in prevalenza limosa;
   b) L-ALL-05: Terreni con materiali alluvionali a tessitura prevalentemente limo-argillosa, con permeabilità da bassa a molto bassa ($k = 10^{-4} – 10^{-7}$) – in prevalenza argillosa;
   c) L-ALL-06: terreni con materiali alluvionali a tessitura prevalentemente sabbiosa, con permeabilità medio-bassa ($k = 10^{-3} – 10^{-4}$);
3. Il P.I., ove ritenuto necessario, completa le analisi litologiche di superficie, integrando le risultanze delle indagini dirette e indirette svolte nell'ambito del territorio con il P.A.T., per la definizione della stratigrafia e delle strutture, nonché per le caratteristiche tecniche generali. saranno compilate sezioni geologiche in numero sufficiente a dare una chiara visione delle caratteristiche geologiche e strutturali di parti del territorio comunale.

ART. 31 – INVARIANTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA

1. Trattasi di zone ed ambiti dei tracciati dei vecchi rami fluviali di valore geomorfologico.
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia le zone individuate ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei meandri.
4. I tracciati dei meandri ricadenti all'interno delle zone agricole devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

ART. 32 – INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

1. Trattasi delle aree interessate dai pozzi di captazione, dai sedimi demaniali dei corsi d'acqua pubblici, dalle acque pubbliche in genere.
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e la Tav. n. 3 "Carta delle fragilità" evidenziano gli elementi individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. completa la individuazione dei pozzi di captazione, dei sedimi demaniali dei diversi corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere.
4. Il P.I. definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.
5. Per i pozzi di captazione valgono gli indirizzi e le prescrizioni formulate nel successivo Art. 41 mentre per i sedimi demaniali dei corsi d'acqua pubblici e le acque pubbliche sono ammesse esclusivamente opere finalizzate:
   a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico;
   b) al ripristino della funzionalità della rete del deflusso artificiale;
   c) alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture;
   d) alla rinaturalizzazione spontanea;
   e) al miglioramento generale della qualità ecobiologica
   f) a favorirne la fruizione pubblica.

   Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
6. Per le canalizzazioni agricole (fossi e scoline) tutti gli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo dovranno essere finalizzati all'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità quando è accertata la manomissione. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali in aree agricole senza prevedere un nuovo deflusso per le acque superficiali.
7. Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.

8. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

ART. 33– INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA – AGRO CENTURIATO, PARCHI DELLE VILLE, CONI VISUALI

1. Trattasi di ambiti del paesaggio agrario quali:
   a) l'agro centuriato, già regolamentato dall'Art. 20 delle presenti N.T.;
   b) i parchi delle ville;
   c) i coni visuali;
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia gli ambiti individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. recepisce l'individuazione delle invarianti di natura paesaggistica come determinata dal P.A.T. e la completa provvedendo a:
   a) tutelare gli elementi principali del paesaggio agrario e storico come l'agro centuriato e i parchi delle ville;
   b) verificare le possibili interferenze con le visuali, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la tutela di esse.
4. Per gli elementi di cui al comma 1 del presente articolo:
   a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità delle componenti paesaggistiche e le relazioni con il loro immediato intorno;
   b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe;
   c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
   d) negli interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, vanno privilegiate le soluzioni indicate dai Sussidi Operativi dell'Allegato A alle presenti N.T. e dal Prontuario del Verde dell'Allegato B alle presenti N.T..

ART. 34– INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE –SIEPI E FILARI ALBERATI, CORRIDOI, VARCHI

1. Trattasi di elementi lineari quali siepi e filari di alberi componenti insieme ai corsi d'acqua la rete ecologica dei corridoi ecologici principali e secondari che garantisce la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento.
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia gli elementi lineari individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. recepisce l'individuazione delle invarianti di natura ambientale come determinata dal P.A.T. e la completa provvedendo a:
   a) tutelare i corridoi ecologici, i varchi, le alberature, i filari e le siepi, favorendo il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone;
   b) integrare e completare la rete ecologica individuando gli interventi necessari e le modalità per la sua implementazione e incentivazione;
4. Per gli elementi di cui al comma 1 del presente articolo:
   a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno;
   b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe;
   c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
   d) negli interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, vanno privilegiate le soluzioni indicate dai Sussidi Operativi dell'Allegato A alle presenti N.T. e dal Prontuario del Verde dell'Allegato B alle presenti N.T..

ART. 35 – INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE – EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE E RELATIVE PERTINENZE

1. Trattasi degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia le invarianti di natura storico-monumentale ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I., riguardo agli edifici, provvederà a rivalutarne i gradi di protezione definiti dal P.R.G. vigente a seguito di apposita verifica ed eventuale modifica delle schedature.

4. Per le invarianti di natura storico-monumentale di cui al comma 1 del presente articolo, oltre agli indirizzi e alle prescrizioni formulate nel precedente Art. 17 delle presenti N.T., valgono le seguenti prescrizioni:
   a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal P.R.G. vigente al momento dell'entrata in vigore del primo P.A.T.;
   b) il nuovo P.I. potrà modificare il grado di protezione dolo ed esclusivamente su motivata analisi storico-morfologica con conseguente modifica e/o integrazione dell'apposita schedatura.

ART. 36 – INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA – AMBITI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Trattasi degli ambiti già individuati come centri storici, delle Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete e non già vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", e degli edifici con aree di rispetto già vincolati dal PRG con grado di tutela.
2. Le Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia le invarianti di natura architettonica ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Per i centri storici valgono gli indirizzi e le prescrizioni formulate nel precedente Art. 19 delle presenti N.T. mentre per le Ville Venete e gli edifici con aree di rispetto già vincolati dal PRG vigente con grado di tutela, valgono le seguenti prescrizioni:
   a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal P.R.G. Vigente al momento dell'entrata in vigore del primo P.A.T.;
   b) il nuovo P.I. potrà modificare il grado di protezione solo ed esclusivamente su motivata analisi storico-morfologica con conseguente modifica e/o integrazione dell'apposita schedatura.
4. Il P.I., provvederà a completare l'individuazione e la valorizzazione degli edifici meritevoli di tutela per la particolare rilevanza storico-architettonica o di valore testimoniale.

TITOLO V: FRAGILITÀ

ART. 37 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. La Tav. n. 3 "Carta delle fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, le "aree idonee a condizione" come unica categoria di terreno presente sul territorio comunale.
3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e con il D.M. 14.09.2005, "Norme tecniche per le costruzioni".
4. Essendo tutto il territorio comunale classificato entro la categoria di terreno "aree idonee a condizione", di cui al precedente comma 2, è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
   - indagine geologica e geotecnica;
   - verifica di compatibilità idraulica;
   - rilievi topografici di dettaglio;

   il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale;
5. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni a rischio sismico Livello 4 di cui al R.D. n. 2105 del 1937 e successive modifiche ed integrazioni (D.P.C.M. n. 3274 del 2003).

ART. 38 – AREA EX CENERI ENEL

1. Trattasi di ambito un tempo utilizzato come discarica di ceneri provenienti da centrali ENEL.

2. La Tav. n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia l’ambito individuato ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Per tale ambito, classificato come “area idonea a condizione” ai fini della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici, valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 37 delle presenti N.T..
4. Il P.I. provvederà comunque a definire gli interventi volti al recupero e alla valorizzazione dell’ambito di cui al comma 1, disponendo l’effettuazione di eventuali caratterizzazioni geotecniche, chimiche ed ambientali propedeutiche.

ART. 39 – AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

1. Trattasi di aree individuate e classificate in relazione alla pericolosità idraulica.
2. La Tav. n. 3 "Carta delle fragilità" evidenzia le "Aree soggette a dissesto idrogeologico", che si distinguono in:
   a) Aree soggette ad esondazione, con riferimento ai dati forniti dal Consorzio di Bonifica ;
   b) Aree allagate in almeno un'occasione nel periodo intercorso tra il 1995 e oggi, con riferimento ai dati forniti dal Consorzio di Bonifica.
3. Il P.I. provvederà a verificare e a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree con riferimento agli aggiornamenti via via prodotti dal Consorzio di Bonifica.
4. La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.T. e nel P.T.P. (in seguito sostituito dal nuovo P.T.C.P.). In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
5. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
6. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e tutti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
7. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni.
8. Ulteriori indicazioni sulla compatibilità idraulica, formalizzate in sede di rilascio del parere di compatibilità idraulica del P.A.T. dal Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta (Prot. n. 850 del 28/01/2008) e dal Distretto Bacino Idrografico di Venezia Laguna, Veneto Orientale e Coste (Prot. n. 85877 del 15/02/2008), sono riportate al successivo Art. 28 delle presenti N.T..

ART. 40 – AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO

1. Trattasi di ambiti già individuati nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" come "Pertinenze di edifici con vincolo monumentale", cui si aggiungono le pertinenze delle ville di cui alla pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e senza vincolo monumentale.
2. La Tav. n. 3 "Carta delle fragilità" evidenzia le fragilità ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

ART. 41 – POZZI DI CAPTAZIONE

1. Trattasi di pozzi privati destinati all'uso agricolo, industriale o alimentare già individuati come invarianti di natura idrogeologica nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e costituenti elementi significativi dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. La Tav. n. 3 "Carta delle fragilità" evidenzia le fragilità ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne definisce le norme di tutela.
4. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
5. Il P.A.T. definisce, in osservanza delle disposizioni contenute nell'Art. 94 del D.Lgs. 152/2006, per i pozzi privati destinati all'uso alimentare una fascia di rispetto individuata da un raggio di almeno metri 10 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
   a) dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
   b) accumulo di concimi organici;
   c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
e) discariche di materiali di qualsiasi tipo;
f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
h) pascolo e stazzo di bestiame;
i) inserimento e mantenimento di pozzi perdenti.

TITOLO VII: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

ART. 45 - NORME SPECIFICHE PER IL P.I.

1. Il P.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio in coerenza e in attuazione del P.A.T.. Il P.I. può non coincidere rigorosamente con il P.A.T. ma deve rispondere ad un principio di congruenza in modo da potersi adattare agevolmente alle necessità ed esigenze emergenti nei diversi ambiti territoriali.
2. Il P.I. può modificare il P.A.T., senza procedere ad una variante dello stesso, nei casi specifici di:
   a) localizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico;
   b) recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
   c) applicazione di norme giuridiche che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
   d) variazione dei riferimenti alla normativa e/o agli strumenti di pianificazione;
   e) limitate variazioni al perimetro degli A.T.O., nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. e dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
   ed in generale nell'ipotesi di:
   f) introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
      - non vengano stravolte le linee direttrici ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
      - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
      - non siano previste o richieste specifiche varianti di adeguamento.
   g) modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale solo ed esclusivamente su motivata analisi storico-morfologica con conseguente modifica e/o integrazione dell'apposita schedatura;
   h) modifica dei parametri urbanistici e delle prescrizioni particolari definite nelle schede puntuali di cui al precedente Art. 14 delle presenti N.T..
3. Il P.I. può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli A.T.O., definiti nei successivi articoli, e sino al 10% del dimensionamento previsto nel singolo ATO, solo nel caso non venga superato il quantitativo massimo di suolo naturale e seminaturale consumabile definito ai sensi della LR 14/2017 e DGr attuative 668/2018 per l'intero territorio comunale e definito nel successivo Art. 56, comma 4 delle presenti N.T.
4. Il P.I. individua gli interventi di trasformazione edilizia, come previsto dagli Artt. 47, 48, 49, 50, 51 e 52 delle presenti N.T., e li vincola alla realizzazione degli interventi ambientali, strutturali e infrastrutturali di compensazione ritenuti prioritari e riguardanti gli argomenti di seguito elencati a titolo esemplificativo:
   a) Edilizia residenziale pubblica
   b) Bioedilizia
   c) Patrimonio edilizio storico
   d) Edificazione diffusa
   e) Attrezzature interesse collettivo
   f) Rete e corridoi ecologici
   g) Sicurezza idraulica
   h) Tutela del paesaggio
   i) Allevamenti
   j) Aree industriali
   k) Aree servizi
   l) Mobilità ciclopedonale
   m) Traffic calming
5. Il P.I. individua le priorità di cui al precedente comma 4 del presente articolo sulla base dei seguenti criteri:
   a) andamento demografico e composizione popolazione
   b) adeguatezza strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico
   c) andamento mercato immobiliare
   d) criticità ambientali
   e) sicurezza del territorio
   f) stato dell'ambiente (aria, acqua, suolo)
   g) andamento attività settore primario

h) andamento attività settore secondario e terziario
i) domanda/offerta di mobilità
j) programmazione comunitaria, nazionale e regionale
k) pianificazione territoriale e di settore di livello sovracomunale

6. Le modalità di attuazione di quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5 del presente articolo sono ordinate all'osservanza degli indirizzi e prescrizioni dettati dalla V.A.S. ed alla sua implementazione e monitoraggio nella fase di predisposizione del P.I..
7. Destinazioni d'uso:
   a. per l'edificazione esistente vengono comunque confermate le destinazioni d'uso esistenti sino al nuovo P.I.;
   b. in sede di P.I. saranno meglio specificati i parametri di carico aggiuntivo e le destinazioni d'uso ammesse.
8. Edifici esistenti:
   a. sono sempre ammessi gli interventi di cui al D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
   b. è ammessa la demolizione / ricostruzione con l'indice di zona, individuato nel P.I.;
   c. è ammesso l'ampliamento per gli edifici monofamigliari e bifamigliari sino ad un massimo del 10% del volume esistente per unità abitativa (alloggio);iì.
9. Indici e parametri:
   a. Indici e parametri delle singole Z.T.O. saranno indicati in sede di P.I., ferme restando le prescrizioni e le direttive delle presenti N.T.
10. *Conformazione alla LR 14/2017* - I singoli PI redatti ai sensi dell'art. 18 LR 11/04 dovranno contenere una normativa estesa all'intero territorio comunale per garantire l'attuazione delle compensazioni/mitigazioni ambientali e degli strumenti giuridici di cui al successivo articolo

ART. 46 – DEFINIZIONE DEGLI A.T.O.

1. Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in 7 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) così definiti:
   - A.T.O. residenziali;
   - A.T.O. territoriali;
   - A.T.O. produttivi e di servizi;
   - A.T.O. misti.
2. Sono A.T.O. residenziali:
   - A.T.O. n. 1 Cazzago;
   - A.T.O. n. 3 Pianiga;
   - A.T.O. n. 6 Mellaredo-Rivale;

   sono A.T.O. agricoli e territoriali:
   - A.T.O. n. 4 Agricolo;

   sono A.T.O. produttivi e di servizi:
   - A.T.O. n. 2 Produttivo di Cazzago;
   - A.T.O. n. 7 Produttivo di Mellaredo;

   sono A.T.O. misti:
   - A.T.O. n. 5 Misto di Rivale.
3. Il dimensionamento e le destinazioni d'uso prevalenti per ogni singolo A.T.O. sono specificati nei seguenti Artt. 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63 delle presenti N.T..
4. Gli A.T.O., in cui è suddiviso il territorio comunale, sono caratterizzati da tre tipi di aree:
   a) Aree di urbanizzazione consolidata;
   b) Edificazione diffusa;
   c) Area agricola.
5. Per ciascun tipo di aree di cui al comma precedente il P.A.T. articola una specifica normativa.

ART. 47 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
2. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.
3. Le norme per le Aree di urbanizzazione consolidata sono:

a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b), c), d), e), P.U.A. per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate come zone di degrado dal P.I.; la nuova costruzione è consentita nei lotti interclusi con un indice di edificabilità individuato nel P.I. e comunque non superiore a 2.0mc/mq;
c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
f) destinazioni d'uso consentite: residenza, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio, servizi pubblici e privati. Sono vietate le attività insalubri di 1^ classe di cui al T.U.LL.SS. R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni. Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al P.R.G. vigente.

4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono compresi i "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza":
a) I servizi di interesse comune di maggior rilevanza sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
b) L'attuazione e implementazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
c) Le categorie e le localizzazioni individuate dal P.A.T., che in generale tengono conto delle preesistenze, o di criteri di buon posizionamento, sono peraltro orientative: il P.I. potrà variarle all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

CONFORMAZIONE ALLA L.R. 14/2017 E DGR 668/2018 APPLICATIVA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»", Art. 2, comma 1 lett. e)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. Tav. 4.1 Perimetro del Territorio Urbanizzato Consolidato (Art. 2, LR 14/2017) scala 15.000

CONTENUTI E FINALITÀ

5. *Conformazione alla LR 14/2017* - Il PAT individua in un elaborato grafico specifico il perimetro delle aree urbanizzate ai sensi della LR 14/2017, adeguato ai contenuti della D.G.R n.668/2018 sul contenimento del consumo di suolo, ai fini della verifica e del bilancio dell'effettivo consumo di suolo.
6. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 comprendono:
a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato e/o già pianificate a livello comunale dalla previgente pianificazione urbanistica;
c) i nuclei consolidati in zona agricola;
d) l'edificato sparso, anche oggetto di schedatura specifica, e relative pertinenxzialità, seppur non rappresentate cartograficamente.

DIRETTIVE

7. Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
b) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
c) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

8. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
   a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
   b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
   c) interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
   d) interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
   e) interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo Articolo 4.

ART. 48 – AZIONI STRATEGICHE: EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Il perimetro dell'"Edificazione diffusa" coincide con i Nuclei Consolidati, individuati con un numero progressivo nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" e tutti compresi nell'A.T.O. n. 4 così come definita dall'Art. 60 delle presenti N.T..
2. L'edificazione diffusa comprende gli ambiti in cui gli edifici residenziali sono ubicati all'interno di zone agricole caratterizzate da una particolare frammentazione fondiaria.
3. Il P.I. individua all'interno della città diffusa gli ambiti in cui localizzare, ai sensi dell'Art. 43 della LR 11/2004, gli interventi edilizi di nuova costruzione e ampliamento dei fabbricati.
4. Le norme per la città diffusa sono:
   a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
   b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume; intervento diretto per la lettera e) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 in seguito alla localizzazione stabilita dal nuovo P.I.;
   c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
   d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
   e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
   f) destinazioni d'uso consentite: residenza, commercio, attività ricettive, artigianato di servizio e servizi in genere.
   g) Ad ogni Nucleo Consolidato il P.A.T. assegna una volumetria massima per la nuova edificazione:
      Le superfici dei singoli lotti cui verrà attribuita una volumetria, non concorrono al computo della S.A.U. massima trasformabile, definita al comma 4 lett. d) dell'Art. 56 delle presenti N.T.;
      La quantità di volumetria assegnata ad ogni N.C. è indicata nella tabella di cui al comma 4 dell'Art. 60 delle presenti N.T..

CONFORMAZIONE ALLA L.R. 14/2017 E DGR 668/2018 APPLICATIVA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»", Art. 2, comma 1 lett. e)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. Tav. 4.1 Perimetro del Territorio Urbanizzato Consolidato (Art. 2, LR 14/2017) scala 1:5.000

CONTENUTI E FINALITÀ

5. *Conformazione alla LR 14/2017* - Il PAT individua in un elaborato grafico specifico il perimetro delle aree urbanizzate ai sensi della LR 14/2017, adeguato ai contenuti della D.G.R n.668/2018 sul contenimento del consumo di suolo, ai fini della verifica e del bilancio dell'effettivo consumo di suolo.

6. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 comprendono:
   e) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
   f) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato e/o già pianificate a livello comunale dalla previgente pianificazione urbanistica;
   g) i nuclei consolidati in zona agricola;
   h) l'edificato sparso, anche oggetto di schedatura specifica, e relative pertinenxzialità, seppur non rappresentate cartograficamente.

DIRETTIVE

7. Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
   d) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
   e) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
   f) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.
8. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
   f) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
   g) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
   h) interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
   i) interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
   j) interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo Articolo 4.

ART. 49 – AZIONI STRATEGICHE: AREA AGRICOLA

1. L'ambito dell'"Area agricola" è individuato nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
2. In tutte le aree agricole sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive; gli interventi sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo e sulla base di un piano aziendale e con tutte le modalità previste dall'Art. 44 della L.R. 11/2004.
3. In tutte le aree agricole sono altresì consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela ai sensi degli Artt. 17, 35 e 36 delle presenti N.T., gli interventi di cui alla lett. d) dell'Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali, anche utilizzando l'eventuale parte rustica esistente e contigua, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, purchè tali interventi non siano incompatibili con le disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nel Titolo IV delle presenti N.T..
4. Nelle aree agricole all'interno delle A.T.O. n. 1, 2, 3, 5, 6 e 7 come definite dall'Art. 46 delle presenti N.T. il nuovo P.I. potrà prevedere la possibilità di nuova edificazione residenziale con la modalità dell'intervento diretto, fermo restando che la superficie trasformata concorrerà al computo della S.A.U. massima trasformabile, definita all'Art. 56 delle presenti N.T..
5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano all'interno degli ambiti denominati "Aree di riqualificazione e riconversione", per i quali si applicano le disposizioni di cui all'Art. 51 delle presenti N.T.
6. Nelle aree agricole all'interno dei perimetri di Edificazione diffusa riportati nella Tav. n. 4 "Carta della Trasformabilità" valgono le disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti N.T..

CONFORMAZIONE ALLA L.R. 14/2017 E DGR 668/2018 APPLICATIVA

7. *Conformazione alla LR 14/2017* - Il PAT individua in un elaborato grafico specifico il perimetro delle aree urbanizzate ai sensi della LR 14/2017, adeguato ai contenuti della D.G.R n.668/2018 sul contenimento del consumo di suolo, ai fini della verifica e del bilancio dell'effettivo consumo di suolo.
8. Il PAT fa salve, ancorchè non individuandole graficamente, gli ambiti dei singoli edifici e complessi, residenziali o di altra destinazione d'uso, e relative pertinenzialità, rispetto agli obiettivi e ai dettami della LR 14/2017 e della D.G.R n.668/2018 sul contenimento del consumo di suolo, in complementarietà agli ambiti di edificazione diffusa e insediamento sparso individuati dal PAT ai sensi della LR 11/2004 e specifici Atti di Indirizzo.

ART. 50 – AZIONI STRATEGICHE: LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO E LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
2. I "Limiti fisici alla nuova edificazione" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano la parte del territorio in cui inserire, nella redazione del P.I., le principali nuove aree di espansione.
4. L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata alle seguenti regole:
    a) La nuova espansione edilizia non può superare i "Limiti fisici alla nuova edificazione", ad eccezione delle variazioni conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
    b) La nuova espansione edilizia deve essere prevista prioritariamente seguendo le linee preferenziali di sviluppo insediativo;
    c) Tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a PUA;
5. Le norme per le aree d'espansione, definite dal P.I., sono le seguenti:
    a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
    b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d), per gli edifici esistenti. E' ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.A.T. con il recupero degli standard primari minimi a parcheggio e il pagamento degli altri (primari e secondari) secondo le Tabelle vigenti;
    c) gli interventi di cui alle lettere e), f) sono consentiti solo previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate dal P.I.. L'indice di edificabilità deve essere individuato nel P.I. e comunque non potrà essere superiore a 3.0 mc/mq;
    d) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
    e) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
    f) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
    g) destinazione d'uso consentite: residenza, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio e servizi in genere.
6. Il P.U.A. dovrà essere applicato con il principio della perequazione di cui all'Art. 5 delle presenti N.T.. Ogni P.U.A. dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un'area complessiva compresa tra il 15% ed il 50% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad Edilizia Residenziale Pubblica. Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari). Eventuale volume non utilizzato all'interno dei singoli A.T.O potrà essere trasferito in altri A.T.O. in sede di P.I..

ART. 51 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

1. Gli ambiti delle "Aree di riqualificazione e riconversione" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" con sigla RR e numero progressivo.
2. Le "Aree di riqualificazione e riconversione" includono la parte della città consolidata che presenta caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici.
3. La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

a) il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

4. Ad ogni area di riqualificazione e riconversione il P.A.T. assegna una volumetria massima specifica da recuperarsi per la nuova edificazione residenziale:
   a) La realizzazione di nuova volumetria fino al massimo consentito dovrà avvenire soltanto in seguito alla demolizione dei volumi esistenti dismessi Il P.I. provvederà a definire la distribuzione e la localizzazione della volumetria all'interno di ciascun N.C.;
   b) Le quantità di volumetria massima assegnate alle aree di riqualificazione e riconversione, sono specificate nella tabella di cui al comma 4 dell'Art. 60 delle presenti N.T;
   c) Il 30% della volumetria dovrà essere destinata a Edilizia Residenziale Pubblica.
5. Il P.I. può introdurre nuove "Aree di riqualificazione e riconversione" o modificare i parametri edificatori ed il perimetro di quelle individuate nel P.A.T., senza procedere ad una variante dello stesso P.A.T, ferme restando le seguenti regole:
   a) la riqualificazione delle aree non può superare i limiti dell'A.T.O. di appartenenza;
   b) la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
   c) tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a PUA e convenzionamento.

ART. 52 – AZIONI STRATEGICHE: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1. Le infrastrutture per la mobilità riguardano i seguenti elementi:
   a) infrastrutture della mobilità sovracomunale;
   b) viabilità di collegamento;
   c) nuovi tracciati stradali;
   d) piste ciclabili esistenti e di progetto.
2. Infrastrutture della mobilità sovracomunale:
   a) Le infrastrutture della mobilità sovracomunale sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
   b) la normativa di riferimento per le infrastrutture della mobilità sovracomunale è quella definita dall'Art. 23 delle presenti N.T..
3. Viabilità di collegamento:
   c) La viabilità di collegamento è individuata nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
   d) la normativa di riferimento per la viabilità di collegamento è quella definita dall'Art. 23 delle presenti N.T..
4. Nuovi tracciati stradali:
   a) I nuovi tracciati stradali sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
   b) la normativa di riferimento per i nuovi tracciati stradali è quella definita dall'Art. 23 delle presenti N.T..
5. Piste ciclabili esistenti e di progetto:
   a) Le piste ciclabili esistenti e di progetto sono individuate nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità";
   b) la normativa di riferimento per le piste ciclabili è quella definita nello specifico Sussidio Operativo in Allegato A alle presenti N.T..

ART. 53 – VALORI E TUTELE

1. All'interno delle A.T.O. sono stati individuati specifici ambiti ed aree caratterizzati dal punto di vista urbanistico e/o ambientale per ciascuno dei quali il P.A.T. articola una specifica normativa.
2. Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione:
   a) Il perimetro degli "Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione" è individuato nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità";
   b) Gli "Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione" corrispondono alla città storica e sono regolamentati dagli Artt. 17 e 36 delle presenti N.T..
3. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete:
   a) Le "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete" sono individuate nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità";
   b) Le "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete" sono regolamentate dall'Art. 36 delle presenti N.T..
4. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale:
   a) Gli "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" sono individuati nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) Gli "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" comprendono gli edifici già vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", le Ville di cui alla pubblicazione dell?Istituto Regionale per le Ville Venete e gli edifici vincolati dal PRG vigente con grado di tutela;
   c) Gli "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" sono regolamentati dagli Artt. 17, 35 e 36 delle presenti N.T.
5. Pertinenze scoperte da tutelare:
   a) Le "Pertinenze scoperte da tutelare" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) Le "Pertinenze scoperte da tutelare" corrispondono ad alcuni degli ambiti già individuati e regolamentati come invarianti di natura storico monumentale dall'Art. 35 delle presenti N.T e invarianti di natura architettonica dall'Art. 36 delle presenti N.T..
6. Coni visuali
   a) I "Coni visuali" sono individuati nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) I "Coni visuali" sono regolamentati dall'Art. 33 delle presenti N.T..
7. Corridoi ecologici primari:
   a) I "Corridoi ecologici primarii" sono individuati nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) I "Corridoi ecologici primari" sono regolamentati dall'Art. 34 delle presenti N.T.;
8. Corridoi ecologici secondari:
   a) I "Corridoi ecologici secondari" sono individuati nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) I "Corridoi ecologici secondari" sono regolamentati dall'Art. 34 delle presenti N.T.;
9. Varchi.
   a) I "Varchi" sono individuati nella Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" e nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
   b) I "Varchi" sono regolamentati dall'Art. 34 delle presenti N.T..

ART. 54 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T.
2. Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:
   a) è da escludere la possibilità di:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
- interessare attività già oggetto di variante di PRG redatta ai sensi dell'Art. 30 della L.R. n. 61/1985 o ai sensi della L.R. n. 11/1987 e stralciata dalla Regione Veneto in sede di approvazione, qualora non risultino evidenti modifiche di contesto o comunque non siano venuti a decadere i motivi che hanno indotto la Regione ad esprimersi negativamente;
- interessare edifici residenziali a tipologie definite perché ciò comporta l'introduzione di elementi di confusione urbana e disturbo estetico che degradano le tipologie edilizie e i tessuti urbanistici residenziali;
- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di P.R.C., sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, coni visuali, ecc.;

b) è necessario:
- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle N.T.A. del P.T.R.C. e nelle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale;
- verificare la compatibilità con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici;
- ricondurre le Norme Tecniche di Attuazione degli interventi in variante al P.R.C. ai principi definiti dall'Art. 4 e successivi riguardanti la perequazione;
- convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- rispettare le norme sulle distanze dalle strade e la distanza verso il fronte da cui si origina il vincolo (salvo diverso parere espresso in Conferenza di Servizi dall'ente competente);
- valutare, per gli interventi nei centri storici, che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

ART. 55 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Il P.A.T. individua i criteri di sostenibilità per la localizzazione di grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.
2. Il P.I. localizza le grandi strutture di vendita e quelle ad esse assimilate (Parchi commerciali) sulla base delle seguenti indicazioni:
   a) accessibilità:
      - posizione strategica rispetto alle infrastrutture;
      - previsione di opere infrastrutturali a carico dell'intervento adeguate a realizzare idonee condizioni di accessibilità;
      - sistemi di trasporto pubblico adeguati a realizzare idonee condizioni di accessibilità ;
   b) ambiente:
      - compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti;
      - compatibilità e sicurezza idraulica;
   c) urbanistica:
      - rispetto del dimensionamento del P.A.T..
3. In caso di utilizzazione delle procedure di evidenza pubblica, l'individuazione delle superfici commerciali di nuovo insediamento può essere diversamente distribuita tra le diverse ATO dal P.I. senza comportare variante al P.A.T., sempre che questo rappresenti un miglioramento delle condizioni della Città pubblica e fatto salvo il rispetto dei limiti di carico insediativo aggiuntivo previsti per l'intero territorio comunale.
4. In attesa della approvazione del PI l'approvazione di SUA e/o il rilascio di atti abilitativi che prevedano la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità definite dalle presenti norme.

ALLEGATO D – ESTRATTI NORMATIVI PIANO DELLE ACQUA

5.1.1 NORME E PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI FUTURE AREE DI ESPANSIONE URBANA

Il rischio idraulico nelle zone urbanizzate è direttamente collegato alla maggiore impermeabilizzazione del suolo. A questa si può porre rimedio con interventi diffusi a piccola scala che, nell'insieme, sono determinanti ai fini di un migliore deflusso delle acque meteoriche. Un esempio, tra tutti, può essere la realizzazione di parcheggi a superficie drenante e la conservazione dei volumi d'invaso attuali.

Un dato di fatto è che l'urbanizzazione territoriale avvenuta negli ultimi anni non ha tenuto conto dell'equilibrio raggiunto dalla rete idraulica esistente. L'impermeabilizzazione ha provocato un aumento del coefficiente di deflusso, incrementando così la quantità acqua che defluisce nei canali. In tal modo, si sono ridotti notevolmente i tempi di corrivazione e si è creato un aumento dei coefficienti udometrici, utilizzati a loro tempo per il dimensionamento dei canali di scolo. Questo ha causato una riduzione del tempo che passa dalla formazione dell'onda di piena al suo passaggio in un determinato punto. Oltretutto, molti fossati sono stati tombinati, a volte in modo poco razionale e comunque con sezioni che oggi risultano notevolmente sottodimensionate.

Il fenomeno delle esondazioni al giorno d'oggi si verifica anche in occasione di eventi meteorici di non particolare gravità, ed è attribuibile allo stato di degrado in cui versa la rete idraulica minore.

Di seguito vengono elencate una serie di prescrizioni tecniche da adottare nella progettazione e nelle realizzazione delle opere. Per le nuove lottizzazioni previste dagli strumenti urbanistici comunali il principio fondamentale è che la portata al picco restituita alla rete idrografica dopo la realizzazione dell'intervento sia uguale a quella della situazione originaria.

Per raggiungere tale obiettivo risulta necessario laminare la nuova onda di piena creando degli adeguati volumi di invaso, possibilmente realizzati in canali o bacini aperti, capaci di invasare i volumi di pioggia che verranno restituiti al reticolo idrografico solo in tempi successivi.

Le prescrizioni generali per le nuove espansioni urbane sono quindi:

-un progetto di nuova lottizzazione dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale "non aumento" del rischio idraulico;

-non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d'invaso complessivo dell'area ed i tempi di corrivazione;

- se in zona a rischio idraulico, si sconsiglia la realizzazione di superfici al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, …);

- nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire la filtrazione delle acque piovane.

Per quanto detto inoltre l'aumento del rischio idraulico è principalmente dovuto all'urbanizzazione diffusa che, tra le altre cose, comporta la perdita di volumi d'invaso mediante il tombinamento dei fossati esistenti. Per tale motivo:

-è di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche;

-qualora necessario, dovrà essere recuperato il volume d'invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;

-dovrà essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura e secondo le specifiche del gestore, a monte ed a valle del manufatto;

-nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.

Per le nuove aree di espansione urbana ed il dimensionamento dei sistemi di invaso per garantirne l'invarianza idraulica si dovrà fare riferimento alle seguenti norme:

- Ordinanza n. 2 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
- ..... Ordinanza n. 3 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
- .....Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 maggio 2006, come integrata dalla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007
- ..... Piano Territoriale e di Coordinamento Provinciale Adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 104 del 05.12.2008.

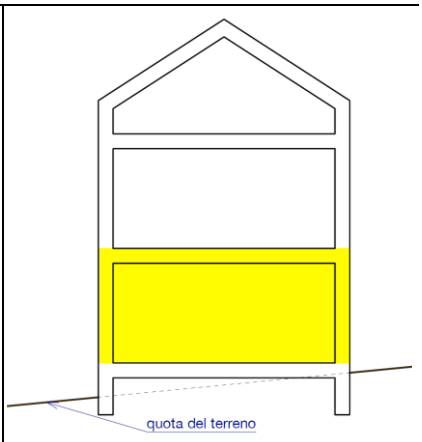
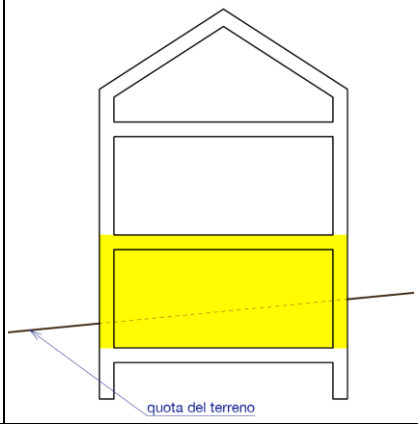
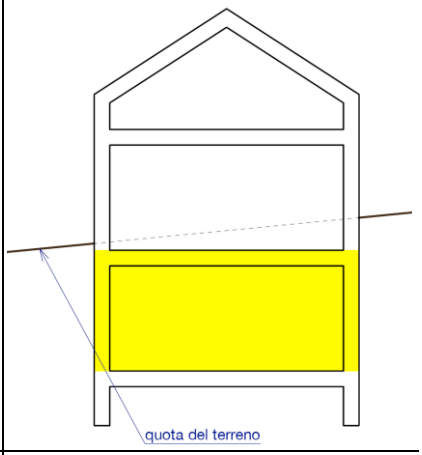
In particolare per le valutazioni di compatibilità idraulica delle variazioni urbanistiche future ed anche delle nuove edificazioni non ancora realizzate ma previste negli strumenti pianificatori vigenti, si dovrà fare riferimento alle curve pluviometriche con 50 anni di tempo di ritorno individuate nel presente piano.

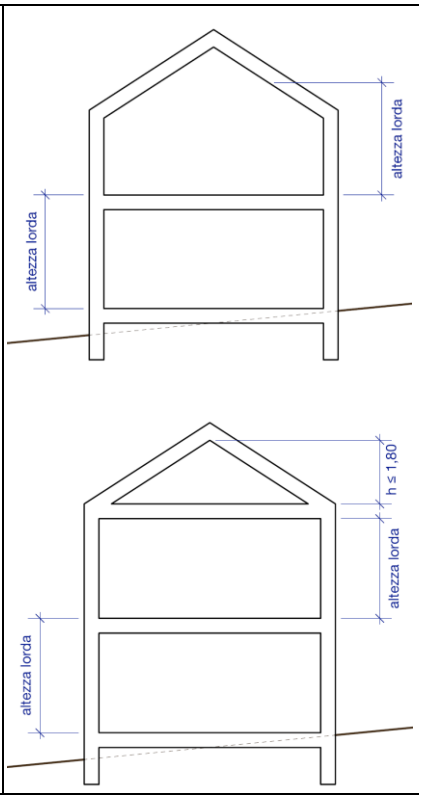
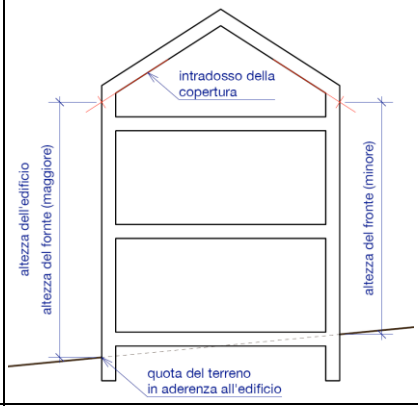
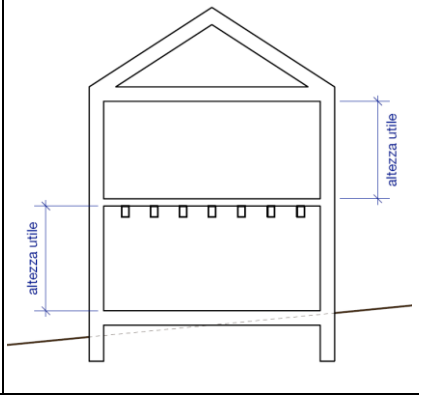
Per l'invarianza idraulica del territorio si dovrà considerare un valore massimo di scarico consentito dalle nuove urbanizzazioni pari a 10 l/s per ogni ettaro di area urbanizzata (sia area impermeabilizzata che area permeabile).

ALLEGATO E – GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI (RET-REC)

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	SCHEMA GRAFICO (eventuale)
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
3-Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
7-Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
10 - Indice di permeabilità	IPT o IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
14-Superficie	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio	

utile		misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; . le centrali termiche / lavanderie sino a 8 mq; • i sottotetti praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	
16-Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	
17-Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	
19-Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	

20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	

26 -Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	
27-Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	
28-Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
29-Altezza utile	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	

30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.}, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
37 - Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
39 - Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Questi possono essere estesi sino al 30% della superficie complessiva.	

40 -Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
42-Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
Cortile, lastrici solari, cavedi		Per cortile si intende lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. Per lastricato solare si intende la copertura piana di un edificio delimitata da pareti verticali da essa emergenti Per cavedio si intende l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i soli vani accessori di abitazione	