



Comune di Cadoneghe
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

II° Piano degli Interventi | fase 7
art. 17 e 18 della LR. 11/2004

elaborato 8 - adeguato

adozione - DCC. 51 del 11.12.2025
approvazione - DCC. n. 13 del 28.05.2026

Giugno 2026

Norme Tecniche Operative (NTO)

Responsabile ufficio Urbanistica - edilizia
privata e Sportello unico Attività Produttive
anessa Zavatta - architetto

Progettista:
GianLuca Trolese – urbanista

Gruppo di lavoro:
Thomas Rossi – dott. forestale





TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Articolo 1 Legislazione vigente e pianificazione di livello superiore.	9
Articolo 2 Finalità, contenuti ed elaborati della variante al PI	9
TITOLO II – VINCOLI	12
Articolo 3 Vincoli sui beni culturali (D.Lgs. 42/2004 – artt 10 e 12)	12
Articolo 4 Vincoli paesaggistici – Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 – art. 136).....	12
Articolo 5 Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	12
Articolo 6 Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 – Zone di interesse archeologico	13
Articolo 7 Vincolo sismico	13
TITOLO III VINCOLI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	14
Articolo 8 Ambiti naturalistici di livello regionale.....	14
Articolo 9 Agro-centuriato e strade romane.....	14
Articolo 10 Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto.....	14
Articolo 11 Aree ad elevata utilizzazione agricola.....	15
TITOLO IV - FASCE DI RISPETTO	16
Articolo 12 Generalità.....	16
12.1 Depuratori	16
12.2 Cimiteri (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i.).....	16
12.3 Elettrodotti	17
12.4 Impianti di telecomunicazione.....	17
12.5 Elementi idrologici	18
12.5.a) Fiumi, torrenti e canali (L.R. 11/2004 art. 41, lettera g)	18
12.5.b) Scoli e altri corsi d'acqua consortili	19
12.6 Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti.....	19
12.7 Metanodotto – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)	20
12.8 Zone militari.....	20
12.9 Aree a rischio incidente rilevante	20
12.10 Ex discarica comunale di Cadoneghe di via Prati	20
12.11 Allevamenti zootecnici	20
12.11 a) Allevamenti intensivi e disciplina delle distanze.	20



12.11 b)	Allevamenti a carattere familiare	21
12.11 c)	Allevamenti aventi carattere di strutture agricolo- produttive	21
12.12	Reti di acquedotto principali.....	22
TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE		23
Articolo 13	Paleoalvei	23
Articolo 14	Emergenze di natura paesaggistico-ambientale	23
Articolo 15	Emergenze di natura storico-monumentale e architettonica.....	23
Articolo 16	Edifici e manufatti di valore storico testimoniale	23
Articolo 17	Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	24
Articolo 17- bis	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Bacino Scolante nella Laguna di Venezia Stralciato	25
Articolo stralciato con PI fase 4 (DCC. 44 del 29.09.2023).		25
Articolo 18	Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia idraulica e vincoli del piano gestione rischio alluvioni (PGRA).....	25
Articolo 19	Rischio ambientale (PATI AM)	28
19.1	Aree con suolo a permeabilità media coincidenti con le aree produttive (zone a rischio d'incidente rilevante).....	28
19.2	Aree con falda prossima al piano campagna coincidenti con le aree del produttivo (zone a rischio d'incidente rilevante).....	28
19.3	Aree con suolo a permeabilità media.....	28
19.4	Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza da 1 m dal piano campagna).	28
Articolo 20	I corsi d'acqua	29
Articolo 21	Le aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi	29
Articolo 22	Valori e tutele naturali	29
22.1	Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale e sovracomunale	29
22.2	Ambiti per l'istituzione di parchi "Metropolitani" di interesse sovracomunale	31
22.3	Rete ecologica metropolitana e comunale	31
22.3 a)	Ambiti di connessione naturalistica	31
22.3.b)	Corridoi ecologici principali	32
22.3 c)	Corridoi ecologici secondari.....	33
22.4	Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate.....	33
TITOLO VI - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE		35
Articolo 23	Valori e tutele culturali	35
23.1	Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete	35
23.2	Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale.....	35
23.3	Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete e aree di pertinenza degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale	36
TITOLO VII - INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE		37



Articolo 24	Generalità	37
Articolo 25	Edifici esistenti	38
Articolo 26	Zone B- Residenziale di completamento.....	38
26.1	Sottozona “B0” – zona privata a tutela dello stato di fatto	38
26.2	Sottozona “B1.0” Piano Particolareggiato	39
26.3	Zone territoriali omogenee (z.t.o.) tipo “B1.1” zone residenziali nelle “zone significative”	39
26.4	Sottozona B1.2.....	40
26.5	Sottozona B1.3.....	40
26.6	Zone territoriali omogenee tipo “B3” zona residenziale semi-intensiva.....	40
26.7	Zone territoriali omogenee tipo “B4” zona residenziale estensiva	40
26.8	Zone territoriali omogenee tipo “B5”	40
Articolo 27	Zone C1 - Residenziale di espansione ad intervento edilizio diretto	41
27.1	Zone territoriali omogenee tipo C.1.1. “Nuclei residenziali in ambito agricolo”	41
27.2	Zona Territoriale Omogenea C1.2	43
27.3	Zone territoriali omogenee tipo “C 1.3”	43
27.4	Zone territoriali omogenee tipo “C 1.4”	43
27.5	Zone territoriali omogenee tipo “C 1.5”	44
27.6	Zone territoriali omogenee tipo “C 1.6”	44
Articolo 28	Zone C2 - Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo .	45
28.1	Zone territoriali omogenee tipo “C 2.0”	45
28.2	Zone territoriali omogenee tipo “C 2.1”	45
28.3	Zone territoriali omogenee tipo “C 2.2”	45
28.4	Zone territoriali omogenee tipo “C 2.4”	45
28.5	Zona territoriale omogenee tipo “C 2.5”	46
28.6	Zona territoriale omogenee tipo “C2.6”	46
Articolo 29	Zone di riqualificazione e riconversione e oggetto di programmi complessi – D2.146	
Articolo 30	Zone destinate a Edilizia Residenziale Pubblica	47
TITOLO VIII - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI , COMMERCIALI E DIREZIONALI		48
Articolo 31	Zone destinate ad insediamenti produttivi “D”	48
Articolo 32	Zona Industriale a tutela dello stato di fatto “D0”	49
Articolo 33	Zone industriali ed artigianali “D1”	49
Articolo 34	Zona di espansione D1/1.....	51
Articolo 35	Zone per attività economiche varie “D2”	51
Articolo 36	Attività produttive in zona impropria o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona	52
Articolo 37	Sportello Unico per le Attività Produttive	53
TITOLO IX TERRITORIO APERTO - LA ZONA AGRICOLA.....		55
Articolo 38	Zone agricole caratteri generali.....	55



Articolo 39	Zone agricole – Ambito edificatorio (soppresso)	56
Articolo 40	Strutture agricolo-produttive	56
Articolo 40 bis	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	56
Articolo 40 ter	Aree a verde privato	58
TITOLO X - I SERVIZI - LA CITTÀ PUBBLICA		60
Articolo 41	Generalità	60
Articolo 42	Modalità attuative del sistema dei servizi.	60
Articolo 43	Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi.....	61
Articolo 44	Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione.....	61
Articolo 45	Aree per l'istruzione "F1"	62
Articolo 46	Aree per attrezzature di interesse comune "F2"	62
Articolo 46bis	Aree per attrezzature di interesse comune "F0"	62
Articolo 47	Aree a verde pubblico "F3"	63
Articolo 48	Aree a parco.....	63
Articolo 49	Aree a parcheggio "F4"	64
Articolo 50	Dotazione di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico	65
Articolo 51	Standard primari nei PUA	65
Articolo 52	Opere di urbanizzazione.....	66
Articolo 53	Determinazione delle dotazioni di parcheggio per le attività commerciali ...	67
TITOLO XI - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ		69
Articolo 54	Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale	69
Articolo 55	Percorsi e tracciati storici	70
Articolo 56	Percorsi pedonali e ciclabili.....	70
TITOLO XII DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE		72
57	Definizione e metodi di misurazione	72
57.1	Definizioni	72
57.2	Superficie fondiaria corrispondente.....	72
57.3	Distanze	73
Articolo 58	Destinazione d'uso:	76
58.1	Destinazione residenziale	77
58.2	Destinazione produttiva	77
58.3	Destinazione direzionale	77
58.4	Destinazione commerciale	77



58.5	Destinazione turistica-ricettiva	77
58.6	Destinazione agricola	78
58.7	Destinazione per servizi	78
Articolo 59	Interventi sugli edifici esistenti.....	78
59.1	Interventi ammessi per gli edifici soggetti a vincolo storico monumentale e per gli edifici e manufatti di valore storico testimoniale	78
TITOLO XIII - L'EDILIZIA SOSTENIBILE E LA QUALITÀ AMBIENTALE		83
Articolo 60	Sostenibilità	83
60.1	Sostenibilità ambientale delle infrastrutture e delle installazioni.....	83
	La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.O.:	83
60.2	Sostenibilità ambientale degli edifici	84
60.3	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	86
TITOLO XIV - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....		88
Articolo 61	Attuazione del P.I.....	88
Articolo 62	Interventi edilizi diretti.....	88
Articolo 63	Città – da trasformare – Schemi Direttori e Schede Norma	88
Articolo 64	Individuazione delle opere di urbanizzazione all'interno dei PUA	89
Articolo 65	Il Piano Urbanistico Attuativo	90
Articolo 66	Criteri e limiti di flessibilità del PI	91
Articolo 67	Zone oggetto di P.U.A. vigenti o approvati	91
Articolo 68	Zone soggette a PUA obbligatorio	91
Articolo 69	Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	92
Articolo 70	Perequazione urbanistica	94
Articolo 71	Credito edilizio e cessione di cubatura e asservimento di cubatura	95
Articolo 72	Compensazione urbanistica	96
TITOLO XV NORME TRANSITORIE E FINALI.....		97
Articolo 73	Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.....	97
Articolo 74	Poteri di deroga	97
Articolo 75	Modifica di norme o piani di livello superiore.....	98
ALLEGATO "A" DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE (ZTO B1).....		99



Articolo A1.	Ambito di riferimento.....	99
Articolo A2.	Indici di edificabilità per le ZTO B1.1.....	99
Articolo A3.	Disciplina degli interventi	101
Articolo A4.	Altezza dei fabbricati	104
Articolo A5.	Superficie permeabile.....	105
Articolo A6.	Premialità	105
Articolo A7.	Alberature degli spazi pubblici	108
Articolo A8.	Indici di edificabilità per le ZTO B1.3 lotti di completamento	109
Articolo A9.	Elemento di degrado	112
Articolo A10.	Verde privato.....	112
Articolo A11.	Tipologia di procedimento	112
ALLEGATO “B” ACCORDI / ATTI UNILATERALI D’OBBLIGO		113
Articolo B1.	Regesto accordi / atti unilaterali d’obbligo	113
SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (approvato con PI variante 12 DCC. 47/2021)		119

Allegato Elab. 8 A Schemi Direttori – Schede Norma

Allegato Elab. 8 B Proposte di Accordo Pubblico – Privato (riferimento a ogni singola variante)

Allegato Elab. 8 C Schede di trasformazione e recupero dei manufatti non più funzionali



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Legislazione vigente e pianificazione di livello superiore.

Il PRC- Piano Regolatore Comunale del Comune di Cadoneghe è composto da:

- PATI. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere, approvato in conferenza di Servizi il giorno 10 maggio 2011, ratificato dalla Provincia di Padova con delibera di Giunta in data 29 settembre 2011, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento su BUR- Regione Veneto del 21 ottobre 2011;
- PATI – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – Comunità Metropolitana di Padova approvato in conferenza dei Servizi il giorno 18 luglio 2011, ratificato dalla Provincia di Padova con delibera di Giunta in data 22 febbraio 2012, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul BUR- Regione Veneto del 16 marzo 2012;
- PI – Piano degli Interventi.

Tutti gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale in materia, la legislazione regionale nonché i contenuti normativi relativi al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai PATI sopramenzionati e alla presente normativa operativa di seguito riportata e a quanto specificamente indicato negli elaborati grafici di progetto del PI.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

Articolo 2 Finalità, contenuti ed elaborati della variante al PI

Il Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 è lo strumento urbanistico operativo che, coerentemente e in attuazione delle previsioni strutturali del PATI, ha la finalità di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, attraverso la programmazione contestuale della realizzazione di tali interventi, il loro completamento, la realizzazione dei servizi connessi e delle infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi in particolare:

- Individua e aggiorna il sistema dei vincoli, della pianificazione di livello superiore e provvede alla ricognizione delle fasce di rispetto;
- Recepisce e disciplina le invarianti di natura ambientale e storico monumentale;
- Recepisce la suddivisione delle ZTO per l'intero territorio comunale del PRG vigente, le aggiorna, le integra e le precisa rispetto agli ATO, all'urbanizzazione consolidata, all'edificazione diffusa indicata dal PATI e a quanto previsto dagli artt. 43,44,45 della L.R. 11/ 04;
- Definisce le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04. In modo particolare il PI recepisce le aree a servizi previste dal PRG vigente e conferma e/o aggiorna la relativa disciplina delle NTA nonché individua nuove zone;
- Definisce le opere di urbanizzazione ai sensi della Legge 847/1964, della Legge 865/1971, del DPR 380/2001 e del provvedimento della GRV di cui all'art 50, comma 1, lett h) della L.R. 11/04;
- Disciplina le modalità attuative degli insediamenti a prevalenza residenziale, produttiva, commerciale e direzionale anche con riferimento alla trasformazione urbanistica attraverso



la definizione della perequazione, del credito edilizio, della compensazione e degli accordi pubblico-privati;

- Prevede norme specifiche per l'edilizia sostenibile e la qualità ambientale;
- Definisce e norma le fragilità del territorio con particolare riferimento alla salvaguardia idrogeologica e idraulica;
- Verifica il dimensionamento di piano;

Inoltre, considerato che ai sensi del 5° comma dell'art. 48 della L.R. 11/04, il PRG vigente acquista il valore e l'efficacia di PI per le sole parti compatibili con il PATI, tali parti sono mantenute e confermate nella cartografia del PI. Si richiama, altresì, il comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/04.

Il PI è formato dai seguenti elaborati grafici:

Elab. 1.1.1	Intero territorio comunale – zona nord	sc. 1:5.000
Elab. 1.1.2	Intero territorio comunale – zona sud	sc. 1:5.000
Elab. 1.2.1	Fragilità Ambientale – zona nord	sc. 1:5.000
Elab. 1.2.2	Fragilità Ambientale – zona sud	sc. 1:5.000
Elab. 2.1	Zona Mezzavia	sc. 1:2.000
Elab. 2.2	Zona Bragni nord	sc. 1:2.000
Elab. 2.3	Zona Bragni sud, Castagnara	sc. 1:2.000
Elab. 2.4	Zona Mejaniga	sc. 1:2.000
Elab. 2.5	Zona Bagnoli	sc. 1:2.000
Elab. 2.6	Zona Cadoneghe Nord	sc. 1:2.000
Elab. 2.7	Zona Cadoneghe Sud	sc. 1:2.000
Elab. 3	Schede Zone Significative <i>elaborato stralciato con variante 12 (approvata con DCC. 47/2021)</i>	sc. 1:500
Elab. 4	Schede Nuclei Residenziali in ambito Agricolo	sc 1:2.000
Elab. 5	Schede Edifici e Manufatti di Pregio Storico ed Artistico	
Elab. 6	Schede Attività Produttive/Commerciali in Zona Impropria	
Elab. 7	Relazione programmatica - Dimensionamento	
Elab. 8	Norme Tecniche Operative	
Elab. 8A	Schemi Direttori - Schede Norma	
Elab. 8B	Proposte di Accordo Pubblico – Privato	
Elab. 8C	approvata con Schede di trasformazione e recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo ⁽¹⁾	
Elab. 9	Schede di Intervento Urbanistico relative agli isolati della zona significativa <i>elaborato stralciato con variante 12 (approvata con DCC. 47/2021)</i>	
Elab. 10	Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale	
Elab.11	Registro dei Crediti Edilizi	

⁽¹⁾ Voce elenco inserita dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016, a seguito dell'introduzione dell'Elab. 8C - *Schede di trasformazione e recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo* - con la Terza Variante al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014.



- Elab. 12 Valutazione di Compatibilità Idraulica e Carta del Rischio
- Elab. 13 Valutazione di Incidenza Ambientale
- Elab. 14 Quadro Conoscitivo – Banche dati alfanumeriche e vettoriali

Le tavole di piano sostituiscono le previsioni delle schede normative-attuative delle zone significative in scala 1:500 per quanto riguarda gli spazi pubblici, le zone a verde privato e le zone B1.2, B1.3 e la viabilità. ⁽²⁾

Per i volumi edificabili non compresi nelle zone B1.2 e B1.3 fanno fede le quantità segnate sulla cartografia in scala 1: 500 delle suddette schede. ⁽³⁾

Gli elaborati dal 2.1 al 2.9 in scala 1:2.000 contengono in dettaglio le previsioni urbanistiche degli insediamenti a carattere residenziale, produttivo, commerciale, direzionale e dei servizi. Negli stessi elaborati sono indicate con apposita simbologia le zone che sono normate con prescrizione puntuale secondo quanto riportato negli articoli successivi.

Nel caso si verificassero delle discordanze nelle disposizioni contenute negli elaborati del PI valgono le seguenti regole:

- a) Tra le indicazioni grafiche a scala diversa prevalgono quelle di cui alla tavola a scala maggiore.
- b) Tra il testo delle NTO e gli elaborati grafici prevale il testo delle NTO.
- c) Tra il testo delle NTO e il testo del Regolamento Edilizio prevale il testo delle NTO fino all'approvazione da parte del Comune del Nuovo Regolamento Edilizio a seguito dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
- d) Tra il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale ed il Regolamento Edilizio prevale il testo del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale fino all'approvazione da parte del Comune del Nuovo Regolamento Edilizio a seguito dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
- e) Le schede puntuali prevalgono su tutti gli elaborati del PI.

In sede attuativa del PI eventuali errori catastali, inesattezze delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali degli stessi, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del territorio prevalgono sui perimetri e/o superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o planimetrie del PI.

⁽²⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.

⁽³⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



TITOLO II – VINCOLI

Articolo 3 Vincoli sui beni culturali (D.Lgs. 42/2004 – artt 10 e 12)

Sono beni culturali gli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli articoli 10 e 12 dello stesso decreto legislativo.

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

Gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 del Decreto Legislativo 42/2004 non possono essere demoliti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Per gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni, dovrà essere prevista la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto di quanto stabilito successivamente ed alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

Gli edifici sono classificati in rapporto ai valori d'arte, di storia e di cultura, attribuendo ad ogni edificio un grado di tutela in relazione ai valori sopra citati.

Articolo 4 Vincoli paesaggistici – Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 – art. 136)

E' individuato e tutelato quale bene paesaggistico di notevole interesse pubblico il filare di platani in fregio alla Strada Regionale 307 "Del Santo".

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi su quest'area e sulle relative fasce di rispetto, è subordinato, ai sensi degli artt.131 e seguenti del D.Lgs. 42/2004, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione competente, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Le disposizioni di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. B.

Articolo 5 Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n. 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini, per una fascia di metri 150 ciascuna:

- Fiume Brenta;
- Fiumicello Tergola;
- Torrente Muson dei Sassi.

Le disposizioni di cui al primo comma del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O.B.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che



non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione competente ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e del DPR 31/2017.

Articolo 6 Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 – Zone di interesse archeologico

Nelle tavole grafiche sono individuate le aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, sui beni indicati al 1° comma, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere dell'Amministrazione competente.

Anche gli interventi di sistemazione agraria e/o di miglioramento fondiario che comportino intacco del suolo profondo con scassi o messe a coltura di terreni naturali, sono da sottoporre alla valutazione preventiva del rischio archeologico da parte dell'Amministrazione competente.

Gli interventi comportanti scavi dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni della competente Soprintendenza. ⁽⁴⁾

Articolo 7 Vincolo sismico

Il territorio del Comune di Cadoneghe è classificato “zona 4” ai sensi dell'allegato all'O.P.C.M. n.67 del 3 dicembre 2003 e successive modifiche ed integrazioni.

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica vigente.

⁽⁴⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



TITOLO III VINCOLI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Articolo 8 Ambiti naturalistici di livello regionale

Ambito individuato dal P.T.R.C. vigente, che costituisce zona ad alta sensibilità ambientale soggetta alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle N.T.A. del P.T.R.C. riguardanti il "Medio e Basso corso del Brenta".

Fatte salve le disposizioni specifiche delle ZTO, in tali aree sono consentiti interventi finalizzati:

- alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
- alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
- alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

Articolo 9 Agro-centuriato e strade romane

Le tavole grafiche del PATI individuano i tracciati visibili o latenti di strade romane, nonché gli antichi ordinamenti fondiari interessati dalla centuriazione romana.

All'interno della centuriazione si provvede alla conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica.

Le nuove strade e i fossati dovranno essere paralleli alla centuriazione, le nuove costruzioni dovranno essere concepite parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti.

Articolo 10 Le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

Le tavole grafiche individuano i seguenti ambiti omogenei della carta degli ambiti di paesaggio di cui alla D.G.R.V. n. 3712/04:

- Pianura centuriata;
- Pianura agropolitana centrale

L'individuazione di tali ambiti territoriali è finalizzata alla redazione dei singoli Piani Paesaggistici intesi come parti del PTRC sulla scorta degli obiettivi di qualità indicati nelle schede n 27 "Pianura agropolitana centrale", 28 "Pianura centuriata", e dei seguenti indirizzi:

- salvaguardia della funzionalità ambientale dei sistemi fluviali;
- salvaguardia degli elementi di valore ambientale, anche residuali, che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali);
- qualità del processo di urbanizzazione:
 - adottando il criterio della minor perdita di naturalità e minor frammentazione ecologica nella regolamentazione dei processi di urbanizzazione, privilegiando il recupero delle aree dismesse;
 - governando i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, scegliendo la strategia della densificazione attorno ai nuclei rurali (ambiti di edificazione diffusa) con la riqualificazione del contesto;
- qualità urbana degli insediamenti:



- migliorando il sistema di accessibilità ai centri urbani, eliminando il traffico di attraversamento;
 - individuando e promuovendo i processi di riconversione delle aree produttive dismesse nel tessuto urbano consolidato;
 - individuando e promuovendo la riqualificazione e il riuso delle aree urbanizzate dismesse e/o degradate;
 - salvaguardando e valorizzando la presenza degli spazi aperti, degli orti, dei prati e dei coltivi anche residuali, quali elementi di servizio alla popolazione e di integrazione alla rete ecologica;
- qualità edilizia degli insediamenti;
 - salvaguardia del valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici;
 - qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi;
 - inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture.

Articolo 11 Aree ad elevata utilizzazione agricola

Le tavole grafiche del PATI individuano, coerentemente con il PTRC adottato, le “Aree ad elevata utilizzazione agricola”.

In conformità al PTRC adottato, nell'ambito delle aree ad elevata utilizzazione agricola sono definite le seguenti finalità di salvaguardia che gli interventi dovranno rispettare:

- a) il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo;
- b) la valorizzazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola attraverso la promozione della multifunzionalità dell'agricoltura;
- c) la conservazione e il miglioramento della biodiversità.



TITOLO IV - FASCE DI RISPETTO

Articolo 12 Generalità

Le fasce di rispetto interessano le aree di rispetto della viabilità, degli elettrodotti, del metanodotto, del cimitero, del depuratore, dell'ex discarica di Via Prati, di rispetto idraulico dell'area a rischio di incidente rilevante, e l'indicazione degli impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico.

Le indicazioni delle tavole grafiche hanno valore ricognitivo. In sede di progettazione deve essere accertata l'esatta posizione e conformazione dell'elemento che genera le disposizioni vincolistiche.

La normativa di seguito specificata è da intendersi come limite di allineamento e disciplina dell'edificazione e non come destinazione d'uso; le superfici soggette al vincolo mantengono la destinazione di zona stabilita dal Piano degli Interventi e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti, in conformità ai parametri previsti per ciascuna zona.

Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.

La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che siano causa di degrado, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di 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 Comunale dell'area oggetto di vincolo.

12.1 Depuratori

Nelle tavole grafiche è indicato l'impianto di depurazione autorizzato che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, con l'individuazione del perimetro e dei limiti all'edificazione previsti dal D. Lgs. 152/2006 e punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04/02/1977.

Per tali impianti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità su tutta l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.

In ogni caso la profondità di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Qualora l'ampiezza minima di m 100 non possa essere rispettata, per ragioni di pubblica utilità devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc.

12.2 Cimiteri (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i.)

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n. 1265/1934 e s.m.i.).

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, per gli edifici esistenti gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3



del D.P.R. 380/01 ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione con diverso sedime.⁵

All'interno della fascia di rispetto può essere autorizzata, qualora l'Amministrazione ne riconosca il pubblico interesse con specifica deliberazione, la costruzione di nuovi edifici di cui alla L.R. 18/2010 e la gestione di tutte le attività connesse.

Nelle aree compresa tra la delimitazione dei 200 m (art. 338 RD. 1265/1934) e la fascia di rispetto cimiteriale cui al precedente co.2, oggetto di riduzione, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, 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 (art. 41 L.R. 11/2004).

12.3 Elettrodotti

Nelle tavole grafiche sono individuati gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto, con carattere indicativo.

Le profondità delle fasce indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n. 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dal DM 29/05/2008.

In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

12.4 Impianti di telecomunicazione

Nelle tavole grafiche sono localizzate le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relative a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n. 259/03 e successive modificazioni.

L'installazione di eventuali nuovi impianti, dovrà seguire i seguenti criteri:

1. gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
2. è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/04 ad eccezione delle zone D o in aree destinate ad impianti di depurazione o cimiteri.

Al fine dell'installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione

⁵ Comma così modificato dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.



della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;

- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

12.5 Elementi idrologici

12.5.a) Fiumi, torrenti e canali (L.R. 11/2004 art. 41, lettera g)

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.

Sono fatti salvi i sistemi insediativi, Z.T.O. B-C-D-F, previsti dal P.R.G. vigente alla data di approvazione del PATI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela allora presenti.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.

Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc,)

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal PI;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art.133 del R.D.368/04 si precisa che: *"..... le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) (del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite".*

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.



Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.

La aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dalla prima variante al PI sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del D.Lgs 152/2006.

La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.

Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scolli e corsi d'acqua minori.

12.5.b) Scolli e altri corsi d'acqua consortili

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n. 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

La realizzazione di attraversamenti e più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua Gestiti dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

È vietata la realizzazione di nuove tombinature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art.115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà pertanto compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

Vanno osservate inoltre le norme e prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 18.

12.6 Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti

Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art.19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità.



Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I., ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 o in quelle di rispetto al nastro stradale come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione in loco ai sensi dell'art. 44 comma 4ter LR. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione. ⁽⁶⁾

Nel caso di edifici esistenti fuori dai centri abitati all'interno delle fasce di rispetto definite dal Codice della Strada, qualora l'Amministrazione provveda alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento le fasce di rispetto si intenderanno aggiornate senza la necessità di ricorrere alla variante al P.I.

12.7 Metanodotto – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)

Le fasce di rispetto dei metanodotti riportate nelle tavole grafiche, sono indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

12.8 Zone militari

Le tavole grafiche individuano come zona militare esistente la Caserma dei Carabinieri; per la stessa si applica la normativa delle Opere Pubbliche.

12.9 Aree a rischio incidente rilevante

Le tavole grafiche indicano l'area a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n. 334/99 come modificato dal D.Lgs. 21 settembre 2005 n. 328, individuata dal PTCP.

L'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (R.I.R.)" relativo al controllo dell'urbanizzazione stabilisce i requisiti minimi di sicurezza al fine di mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti e le zone residenziali, edifici, vie principali, aree vincolate, nonché di prevenire gli incidenti o di limitarne le conseguenze.

12.10 Ex discarica comunale di Cadoneghe di via Prati

La discarica chiusa di via Prati in Comune di Cadoneghe è classificata, secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D Lgs. n. 36/2003, come discarica per "rifiuti inerti".

Ai sensi del comma 1 dell'art.32 della L.R. 3/2000 gli edifici destinati ad abitazione ovvero gli edifici pubblici stabilmente occupati devono distare dalla stessa almeno 150m.

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di 150 destinati ad abitazione o con destinazione pubblica e stabilmente occupati sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/01.

La distanza di cui al comma 2 deve essere rispettata fintanto che non si sia provveduto alla bonifica dell'attività autorizzata.

12.11 Allevamenti zootecnici

12.11 a) Allevamenti intensivi e disciplina delle distanze.

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso

⁽⁶⁾ Paragrafo così modificato dalla Terza Variante al P.I. approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014 e dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.



funzionale ad una azienda agricola.

La localizzazione, di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale dimostri il rispetto integrale della disciplina dettata dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e delle norme igienico sanitarie, nel testo vigente alla data in cui il Comune provvede sull'istanza di rilascio del titolo abilitativo.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad allevamenti zootecnico-intensivi comporta l'obbligo di contestuale inserimento o adeguamento della nuova scheda tecnica relativa all'insediamento nel quadro conoscitivo del PI.

Le strutture per il ricovero degli animali, le vasche di raccolta liquame scoperte e le concimaie aperte, generano una distanza di rispetto che preclude la destinazione o l'edificazione residenziale. Le dimensioni ed i limiti all'edificabilità prodotti dalle distanze di rispetto sono disciplinati dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e dalle norme igienico sanitarie.

12.11 b) Allevamenti a carattere familiare

Per allevamento a carattere familiare si intendono insediamenti aventi come scopo il consumo familiare e non destinati alla vendita.

- Le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00
- Distanza minima tra fabbricati: m 15,00
- Distanza minima dai limiti di zona: m 10,00
- Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Nelle zone residenziali è vietato l'allevamento ad eccezione degli animali di bassa corte secondo i limiti stabiliti nel vigente Regolamento di polizia Urbana e previo parere dell'ULSS.; in questo caso il recinto dovrà essere situato ad un minimo di 50 metri dal confine di proprietà.

Non è consentita la realizzazione di concimaie.

12.11 c) Allevamenti aventi carattere di strutture agricolo- produttive

Per allevamento avente carattere di "struttura agricolo produttiva" si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola secondo i provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R.11/2004.

Ferma restando l'applicazione delle distanze previste dai sopra citati provvedimenti regionali nel caso in cui detti allevamenti superino il carico zootecnico ivi stabilito, si applicano le seguenti distanze minime:

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 15,00
- Distanza minima tra fabbricati sparsi: m 50
- Distanza minima dai centri abitati: m 100
- Distanza minima dai limiti di zona agricola: m 100,00



12.12 Reti di acquedotto principali

Per quanto riguarda le reti di acquedotto principali sono fatte salve le fasce di rispetto così come determinate dagli enti competenti.



TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 13 Paleoalvei

Sono definiti paleoalvei le invarianti di natura idrogeologica, individuate nelle tavole grafiche, con potenziale valore ambientale e paesaggistico.

Nelle aree individuate come paleoalvei sono vietate le nuove edificazioni, al fine di non cancellare o diminuire la leggibilità della memoria storica e del disegno dei suoli agrari.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art.3 del DPR 380/2001.

Articolo 14 Emergenze di natura paesaggistico-ambientale

Costituiscono emergenze di natura paesaggistica e ambientale gli elementi puntuali, lineari ed areali del paesaggio naturale quali: parchi, ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, aree boscate, ecc. di interesse sovracomunale e comunale, in particolare:

- filare di platani in fregio alla S.R. n. 307 del Santo;
- i corsi d'acqua e i relativi ambiti tutelati dal D. Lgs. 42/2004,
- le aree sottoposte a vincolo da PTRC, - Medio e basso corso del Brenta
- gli ulteriori elementi lineari ed areali del paesaggio naturale quali:
 - percorsi storici;
 - contesti rurali di pregio paesaggistico
 - corsi d'acqua, alberate e siepi campestri che costituiscono l'assetto ecologico esistente;
 - elementi costituenti l'agro centuriato e le strade romane, così come individuati nel PTRC.

Il Piano degli Interventi recepisce le direttive contenute nel PATI con le specifiche norme di salvaguardia riportate all'interno delle N.T.O.

Si demanda ad un successivo adeguamento del PI la definizione specifica delle azioni e dei progetti connessi alla tutela e alla valorizzazione di specifici contenuti ambientali.

Articolo 15 Emergenze di natura storico-monumentale e architettonica

Costituiscono emergenze di natura storico-monumentale e architettonica gli edifici e i complessi monumentali, le ville venete e altri immobili di interesse storico-architettonico di rilievo comunale e sovracomunale, individuati nelle tavole grafiche.

Il Piano degli Interventi recepisce le direttive e le previsioni contenute nelle N.T.A. del PATI.

Si demanda ad un successivo adeguamento puntuale del P.I. alle suddette direttive confermando, in attesa di tale adeguamento, gli interventi consentiti dal vigente PRC.

Articolo 16 Edifici e manufatti di valore storico testimoniale

Gli edifici ed i manufatti con caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale, comprendono, oltre ai beni culturali già dotati di vincolo, le ville e l'edilizia tipica dell'area rurale, compresi i manufatti quali ponti, capitelli, edicole ed elementi storici della regolazione idraulica dei corsi d'acqua.

Queste opere rappresentano elementi significativi della storia, della cultura e dell'arte del Comune e vanno tutelati in rapporto al loro stato di conservazione, al valore intrinseco della singola parte dell'opera ed a quello complessivo dell'insieme, anche in riferimento all'ambiente in cui è inserito.



Il Piano degli Interventi recepisce le direttive contenute nelle N.T.A. del PATI.

Si demanda ad un successivo adeguamento puntuale del PI alle suddette direttive confermando, in attesa di tale adeguamento, gli interventi consentiti dal previgente PRG.

Articolo 17 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

In tutte le zone del territorio comunale per gli interventi edilizi diretti sono vietati gli interrati e i seminterrati con accesso diretto dall'esterno.

Eventuali volumi interrati con accesso diretto dall'esterno possono essere permessi, nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante. Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente per il mantenimento degli interrati.

Il PI conferma la delimitazione del P.A.T.I. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, nelle seguenti classi:

- **Aree idonee:** Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005, dal D.M. 11 marzo 1988, dalla D.G.R.V. n. 1322/06, dalla D.G.R.V. n. 80/04 e dal D.M. 14/1/2008 e successive modifiche e salvo quanto prescritto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica finalizzata a ridurre il rischio idraulico nelle aree poste a valle delle zone di intervento urbanistico o edilizio
- **Aree idonee a condizione:** L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora edificate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.
- **Aree caratterizzate dal fattore ES (Ristagno idrico):** per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo la D.G.R.V. n. 1322/06) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.
- **Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale):** Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. E' necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale. Fermo restando il divieto di realizzare interrati e seminterrati con accesso diretto dall'esterno, eventuali volumi interrati possono essere previsti qualora le aperture di aereazione verso l'esterno, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione di una attenta valutazione della situazione idrogeologica nei dintorni significativi del sito di intervento. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.
- **Aree caratterizzate dal fattore FR (Fascia di rispetto):** Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.
- **Aree caratterizzate dal fattore PE (Bassa permeabilità):** Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.). Sono vietate le aspersioni (mediante



subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

- **Aree caratterizzate dal fattore RS (Rischio idraulico):** Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. Vi è l'obbligo di considerare in sede progettuale la rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo la D.G.R.V. n. 1322/06) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dai rischi idraulici in situazioni di piena. Fermo restando il divieto di realizzare interrati e seminterrati con accesso diretto dall'esterno; eventuali volumi interrati possono essere previsti qualora le aperture di aereazione verso l'esterno, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione di una attenta valutazione della situazione idrogeologica nei dintorni significativi del sito di intervento. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.
- **Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti:** Qualora un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti interessati. Se, a titolo di esempio, un'area idonea a condizione è caratterizzata dalla sigla "RSIDPE" dovrà essere applicato quanto previsto per le relative classificazioni
- **Aree in cui sussiste vincolo idrogeologico:** Aree già individuate e disciplinate dall'art. 12.5.
- **Aree non idonee:** Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche (anche attrezzature) ed interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

Articolo 17- bis ~~Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Bacino Scolante nella Laguna di Venezia Stralciato~~

Articolo stralciato con PI fase 4 (DCC. 44 del 29.09.2023).

Articolo 18 Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia idraulica e vincoli del piano gestione rischio alluvioni (PGRA)

Le particolari condizioni idrogeologiche rinvenute nel territorio, con presenza di falda freatica a profondità limitata dal piano campagna o di falde superficiali confinate in pressione, costituiscono elemento penalizzante nel caso di scavi (es. per interrati) con necessità di adottare accorgimenti opportuni.

Le condizioni idrauliche, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali. Il PI prevede l'adozione di misure per la riduzione della vulnerabilità di edifici, tessuti urbani e aree ai rischi idraulici, in relazione alle aree di pericolosità idraulica ed alla frequenza di allagamento che li caratterizza, con particolare riferimento a quelle individuate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 e pubblicato sulla GU n. 31 del 07/02/2023 per il quale si applica le norme tecniche di attuazione del Piano con le relative cartografie.

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

- a) F: aree fluviali (Artt. 7 e 10 delle Norme di Attuazione del PGRA);



- b) P2: aree a pericolosità idraulica media (Artt. 7 e 13 delle Norme di Attuazione del PGRA);
- c) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (Artt. 7 e 14 delle Norme di Attuazione del PGRA);

che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.

Ai sensi dell'Art. 14 delle Norme di Attuazione del PGRA nelle aree a pericolosità moderata (P1) tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

Ai sensi dell'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PGRA, nelle aree fluviali (F) e nelle aree a pericolosità idraulica media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati. Nelle aree a pericolosità moderata (P1) la realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido.⁷

In sede di PUA, ed in generale nelle nuove edificazioni, comprese le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del PATI e del PI e nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino scolante nella Laguna di Venezia. ⁽⁸⁾ e nel Piano delle Acque del Comune di Cadoneghe approvato con DCC n.39 del 26/03/2018.

In particolare:

- Con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica (interna, deduttiva ed induttiva) nei termini precisati per macrozone nella valutazione di compatibilità idraulica. La modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento, purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata valutazione di compatibilità. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa (vedi indicazioni contenute nel Quaderno n.2 del PTCP, "Misure di salvaguardia idraulica");
- al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete acque bianche a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico, da concordare con il Consorzio di Bonifica in caso di Piani di Lottizzazione ovvero ogniquale volta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondano idrologicamente almeno 1000 m² di superficie netta impermeabile. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua o del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire reflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso.

⁷ Paragrafo così modificato e dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.

⁽⁸⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per “recuperare invaso”, il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale;

- in tutte le nuove aree di espansione residenziale e produttiva, nonché nell'edificazione dei singoli lotti devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde sotterranee e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali.
- allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde sotterranee devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo superfici permeabili e semi-permeabili ovunque sia possibile. Gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato dovranno essere di tipo drenante qualora non sussistano evidenti rischi di inquinamento; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
- nelle aree a particolare rischio d'incidente rilevante ove è presente un suolo particolarmente permeabile, vanno prese in considerazione tutte le precauzioni al fine di evitare qualsiasi sversamento al suolo (o deposito anche a carattere temporaneo) di sostanze contaminanti. In questo caso (evidenziato nella tavola “rischio ambientale” del PATI AM) risulta preminente l'impermeabilizzazione del suolo per protezione delle falde rispetto all'infiltrabilità atta a favorire il drenaggio idrico;
- i fossati e gli scoli esistenti, sia pubblici che privati, non devono subire interclusioni o comunque perdere la loro funzione in conseguenza di nuove urbanizzazioni o nuovi interventi edilizi. In tutto il territorio i fossi in sede pubblica e privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non possono essere ridotti nelle loro dimensioni, senza prevedere adeguate misure di compensazione. Sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, fatte salve motivate necessità di pubblico interesse e la loro ricostruzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate;
- qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;

La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:

- a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
- b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
- c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
- d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione dal punto di vista idraulico di nuove urbanizzazioni dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali, così come previsto dalla D.G.R.V. n.2.948 del 6.10.2009, l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso, aggiuntivi



rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata intervenendo sulla rete superficiale esistente.

La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere., pertanto in accordo con il Consorzio di Bonifica dovranno essere posti in essere i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche.

La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi perdonali e/o ciclabili se prevista a margine di affossature esistenti, dovranno salvaguardarne la funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari, dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica.

Articolo 19 Rischio ambientale (PATI AM)

I Punti seguenti dettano le prescrizioni da osservare in relazione ai "fattori condizionanti" rappresentati nella carta del rischio ambientale affinché vengano limitati e/o prevenuti eventuali rischi da incidente ambientale.

19.1 Aree con suolo a permeabilità media coincidenti con le aree produttive (zone a rischio d'incidente rilevante)

In quest'ambito la protezione della falda risulta prevalente rispetto allo smaltimento nel sottosuolo (infiltrazione) delle acque meteoriche. Sono autorizzate le impermeabilizzazioni e vietate le dispersioni al suolo di materiali e sostanze contaminanti liquide e/o solide, salvo studi appositi che dimostrino la non vulnerabilità della falda e/o che la medesima sia da considerarsi di non sfruttabilità (attuale e futura) come risorsa idrica (sia per qualità che per quantità) e che sia perfettamente isolata dalle risorse idrogeologiche sottostanti.

19.2 Aree con falda prossima al piano campagna coincidenti con le aree del produttivo (zone a rischio d'incidente rilevante)

In quest'ambito la protezione della falda risulta prevalente rispetto allo smaltimento nel sottosuolo (infiltrazione) delle acque meteoriche. Sono autorizzate le impermeabilizzazioni e vietate le dispersioni al suolo di materiali e sostanze contaminanti liquide e/o solide, salvo studi appositi che dimostrino la non vulnerabilità della falda e/o che la medesima sia da considerarsi di non sfruttabilità (attuale e futura) come risorsa idrica (sia per qualità che per quantità) e che sia perfettamente isolata dalle risorse idrogeologiche sottostanti. Sono comunque vietate le opere/azioni che mescolino acque superficiali inquinate o potenzialmente a forte rischio di contaminazione con le acque di falda.

19.3 Aree con suolo a permeabilità media.

In area agricola è da prediligere l'utilizzo di colture a basso impatto ambientale.

In aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari è possibile prevedere le vasche imhof con sub - irrigazione e/o depuratore con adeguata progettazione suffragata da prove di campo.

19.4 Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza da 1 m dal piano campagna).

In area agricola è da prediligere l'utilizzo di colture a basso impatto ambientale.



In aree urbane (o edifici in area agricola) non servite da sistemi fognari è possibile prevedere le vasche imhof con sub - irrigazione e/o depuratore con adeguata progettazione suffragata da prove di campo. Sono comunque vietate le opere/azioni che mescolino acque superficiali inquinate o potenzialmente a forte rischio di contaminazione con le acque di falda. Creazione di aree di fitodepurazione (bioremediation wetland) sono da autorizzare solamente dopo attente valutazioni sugli effetti del rimescolamento di acque superficiali con acque sotterranee.

Articolo 20 I corsi d'acqua

Il PATI individua il fiume Brenta, il fiumicello Tergola ed il torrente Muson dei Sassi, quale rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

Lungo questi corsi d'acqua:

- le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95);
- la disciplina per la tutela e gestione delle risorse idriche, le misure per il miglioramento della qualità dei corpi idrici e per il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale devono essere attuate in ottemperanza al Piano di Tutela delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5.11.2009.
- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc., degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole) e di controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento, devono essere richiesti pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Genio Civile, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente.

Gli interventi di valorizzazione, a vocazione naturalistica, creazione di fasce tampone, siepi, ecc, e per il tempo libero, percorsi, studio ecc., devono essere progettati unitariamente con uno studio complessivo, lungo i singoli corsi d'acqua, ma possono essere attuati anche per stralci.

Articolo 21 Le aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi

Le aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi non sono idonee ai fini edificatori.

Sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica, rafforzamento argini, allargamento golene, ecc..

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/04.

Articolo 22 Valori e tutele naturali

L'individuazione delle misure di mitigazione dovrà seguire i quaderni allegati al PTCP di Padova, ed in particolare le "Linee guida per la valutazione ecologica del paesaggio" (quaderno n. 2 del PTCP)".

22.1 Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale e sovracomunale

Il PATI nel perseguire le indicazioni della Rete Ecologica strutturata nel PATI dell'Area Metropolitana (Parco Metropolitano), individua tre tipologie di ambiti di interesse naturalistico e ambientale per la realizzazione di parchi anche in riferimento alla LR 40/1984, finalizzati alla conservazione dei caratteri naturalistici, morfologici di pregio e di valorizzazione dell'ecosistema nei quali prevalgano le funzioni naturalistico-ambientali coniugate con quelle didattiche e ricreative, percorsi ciclopedonali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, etc.:



- l'ambito per l'istituzione del Parco Fluviale Agrario del fiume Tergola,
- l'ambito per l'istituzione del Parco Sportivo
- l'ambito per l'istituzione del Parco Periurbano.

Ai fini della fruizione del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il Comune anche con successive varianti al PI definirà l'articolazione e la connessione delle aree per servizi e a verde in modo da garantire la massima funzionalità delle stesse promuovendo il consolidamento di una rete di aree a verde connessa con il territorio esterno agli insediamenti.

In particolare provvederà:

- a precisare i perimetri delle aree interessate, alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici ed ambientali esistenti;
- a precisare le caratteristiche funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi;
- a determinare l'assegnazione di eventuali crediti edilizi a compensazione degli interventi privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree o finalizzati all'eliminazione di opere incongrue; tale credito edilizio acquista efficacia solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e/o delle opere di riqualificazione naturalistico-ambientale effettuate dal soggetto avente titolo sull'area. La cessione delle suddette aree e la realizzazione delle opere finalizzate alla riqualificazione naturalistico-ambientale non potrà in ogni caso essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- a definire le aree di ubicazione dei crediti edilizi che potranno essere realizzati nelle A.T.O. a prevalente destinazione residenziale o produttiva, all'interno degli ambiti di edificato diffuso, preferibilmente in adiacenza all'edificato già esistente;
- a definire le modalità di applicazione della perequazione ambientale, per la realizzazione delle azioni strategiche in ogni zona;
- a definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti.

All'interno di questi ambiti, fino alla definizione dei punti precedenti, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi consentiti per la zona agricola dall'articolo 38 all'articolo 40 bis delle vigenti NTO; ⁽⁹⁾
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ad esclusione del cambio d'uso;

Qualora esistano attività di floricoltura intensiva specializzata e di vivaismo in serra, è ammessa la costruzione per il conduttore titolare dell'azienda di una residenza con cubatura massima di mc. 600. L'ammissione di ogni singola nuova costruzione è comunque subordinata alla verifica dei requisiti di cui all'art.44 della L.R.11/2004.

“Nel solo caso in cui i terreni in proprietà ed i manufatti edilizi funzionali all'attività agricola, sia destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, il cui titolare sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 44 comma 2 della L.R.11/2004, siano tutti collocati esternamente agli ambiti edificatori, eventuali nuovi interventi ai sensi del citato art. 44 della L.R. 11/2004 potranno essere realizzati in contiguità con gli edifici già esistenti alla data di approvazione del PATI Cadoneghe-Vigodarzere, al fine di costituire un unico aggregato edilizio”.

⁽⁹⁾ Punto introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



22.2 Ambiti per l'istituzione di parchi "Metropolitani" di interesse sovracomunale

Il PI sulla scorta delle indicazioni del PATI AM identifica gli ambiti localizzati in posizione strategica fra diversi Comuni finalizzati a svolgere funzione di connessione tra elementi ambientali e paesaggistici di rilievo e di valorizzazione degli elementi naturalistici di pregio all'interno degli ambiti stessi.

Il Comune anche con successive varianti al PI definirà l'articolazione con particolare salvaguardia ambientale perseguendo i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e la leggibilità dei segni del territorio, nonché la valorizzazione delle connessioni ambientali e dei percorsi per il tempo libero tra i Comuni coinvolti, attraverso:
 - la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio e delle sistemazioni agricole tradizionali;
 - la creazione di aree e percorsi ricreativi e didattici pubblici, e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
 - la creazione di boschetti planiziali permanenti;
 - l'incentivazione di colture a basso impatto (e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi), in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

All'interno di questi ambiti, fino alla definizione dei punti precedenti, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi consentiti per la zona agricola dall'articolo 38 all'articolo 40 bis; ⁽¹⁰⁾
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, ad esclusione del cambio d'uso;

Nel solo caso in cui i terreni in proprietà ed i manufatti edilizi funzionali all'attività agricola, sia destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, il cui titolare sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 44 comma 2 della L.R.11/2004, siano tutti collocati esternamente agli ambiti edificatori, eventuali nuovi interventi ai sensi del citato art. 44 della L.R. 11/2004 potranno essere realizzati in contiguità con gli edifici già esistenti alla data di approvazione del PATI Cadoneghe-Vigodarzere, al fine di costituire un unico aggregato edilizio.

22.3 Rete ecologica metropolitana e comunale

22.3 a) Ambiti di connessione naturalistica

Gli ambiti di connessione naturalistica sono indicati nella tavole grafiche.

In generale essi sono individuati nelle porzioni di territorio con:

- destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate-buffer zones);
- destinazione "mista", ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).

Esse si distinguono, secondo il grado di priorità degli interventi, in:

- - grado "1", individuate prevalentemente su:

⁽¹⁰⁾ Punto introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



- fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
 - aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
 - aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione.
- grado "2", individuate prevalentemente su:
- aree con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

All'interno di questi ambiti, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi consentiti per la zona agricola dall'articolo 38 all'articolo 40 bis; ⁽¹¹⁾
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, ad esclusione del cambio d'uso,

Nel solo caso in cui i terreni in proprietà ed i manufatti edilizi funzionali all'attività agricola, sia destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, il cui titolare sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 44 comma 2 della L.R.11/2004, siano tutti collocati esternamente agli ambiti edificatori, eventuali nuovi interventi ai sensi del citato art. 44 della L.R. 11/2004 potranno essere realizzati in contiguità con gli edifici già esistenti alla data di approvazione del PATI Cadoneghe-Vigodarzere, al fine di costituire un unico aggregato edilizio.

22.3.b) Corridoi ecologici principali

Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la rete ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunali.

Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale (vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi principali terrestri (*greenways*) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.

Ogni intervento in questi ambiti dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione / mitigazione.

Il Comune, anche con successive varianti al PI dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantire e/o monitorare la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

In tali ambiti gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

⁽¹¹⁾ Punto introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



22.3 c) Corridoi ecologici secondari

Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di "varchi".

Si individuano come tali i corsi d'acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali degli ambiti di connessione naturalistica, come i corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il Comune, anche con successive varianti al PI dovrà:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione, sia di quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- raccordare siepi e filari alberati che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

In tali ambiti gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

22.4 Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate

Si definiscono tali le aree o i punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi.

Si verificano barriere infrastrutturali quando l'infrastruttura o l'insediamento si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri, oppure con ambiti non ancora o scarsamente edificati.

Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.

Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto.

Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, (compresi svincoli, raccordi, aree di servizio) e di tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.

Le barriere infrastrutturali assumono anche la valenza di limite fisico alla nuova edificazione.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a) costituire barriera ambientale per l'inquinamento acustico e da polveri, nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione atta a conseguire gli obiettivi della mitigazione;



- b) prevedere adeguato drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo, realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad una adeguata geometria della sezione e alla vegetazione riparia;
- c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, vanno individuate in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno pertanto redatti studi specifici sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

Prescrizioni specifiche:

Le barriere infrastrutturali (aree) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.

Sono obbligatori gli interventi di mitigazione per una fascia di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e/o programmate.

- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati.

Sono obbligatori gli interventi di mitigazione per una fascia di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento).

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento.

I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.



TITOLO VI - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE

Articolo 23 Valori e tutele culturali

Le tavole grafiche del P.R.C. identificano a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. ⁽¹²⁾

Ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. 11/2004 per gli edifici di cui al presente articolo vengono determinate le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

- a) immobili sottoposti a vincolo monumentale;
- b) ville non vincolate di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto e relative pertinenze scoperte da tutelare;
- c) immobili non compresi tra quelli di cui ai precedenti a), b) di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza comunale e sovracomunale.

Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area, ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e delle relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e alla valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.

23.1 Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 è subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio. La suddetta autorizzazione prevale rispetto ai contenuti delle Schede degli Edifici e Manufatti di Pregio Storico e Artistico che nel caso specifico hanno funzione orientativa e non prescrittiva.

23.2 Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale

Gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, comprendono edifici monumentali, ville, edilizia tipica dell'area rurale, ponti, capitelli, edicole e manufatti idraulici.

Queste opere rappresentano elementi significativi della storia, della cultura e dell'arte, del Comune di Cadoneghe e vanno tutelati in rapporto al loro stato di conservazione, al valore intrinseco della singola parte dell'opera ed a quello complessivo dell'insieme, anche in riferimento all'ambiente in cui sono inserite.

Le tavole grafiche indicano gli edifici e le rispettive aree di pertinenza, contrassegnandoli con numero corrispondente alla Scheda d'Intervento.

Le Schede d'Intervento si compongono di:

- una parte analitico-descrittiva corredata da documentazione fotografica e planimetrica,

⁽¹²⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



- da una parte propositiva, contenente gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso consentite.

Qualora queste ultime non siano specificate sono sempre ammesse la destinazione d'uso residenziale e relativi accessori e quelle di interesse pubblico.

Gli interventi ammessi fanno riferimento alle categorie descritte all'articolo 59.

Le Schede d'Intervento possono specificare, precisare o dettare norme difformi ed hanno in ciò prevalenza rispetto alla norma generale.

Qualora l'edificio sia destinato ad uso pubblico, l'area di pertinenza è sostituita con la destinazione pubblica specifica dell'area.

23.3 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete e aree di pertinenza degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale

Le tavole grafiche individuano, i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili di cui al precedente articolo, nonché le aree di pertinenza degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale.

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

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

Gli interventi all'interno di tali contesti sono volti a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi e nelle aree di pertinenza, di cui al presente articolo e non soggetti a vincolo o schedatura, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c), e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché l'eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Sono ammesse le destinazioni d'uso dell'edificio principale qualora la tipologia dell'immobile sia compatibile con il nuovo utilizzo e senza pregiudizio per l'immobile oggetto di vincolo.

Nel caso in cui gli edifici ricadenti nei contesti figurativi e nelle aree di pertinenza, di cui al presente articolo e non soggetti a vincolo o schedatura si pongano in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del bene tutelato, lo stesso, previo parere della Commissione Comunale del Paesaggio, potrà essere: ⁽¹³⁾

- demolito e ricostruito nello stesso sedime con sagoma in armonia con l'edificio tutelato;
- demolito e ricostruito in aderenza al bene tutelato;
- essere oggetto di credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

⁽¹³⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



TITOLO VII - INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Articolo 24 Generalità

Le zone residenziali sono destinate ad abitazioni ed a tutte le attività con queste compatibili.

Sono quindi consentiti oltre agli usi residenziali, le attività commerciali, direzionali, turistiche, alberghiere, le attività artigianali e produttive compatibili con la residenza; sono da escludere industrie insalubri di prima classe. ⁽¹⁴⁾

In particolare sono consentiti l'artigianato artistico e di servizio e le opere, i servizi, gli impianti pubblici e di interesse pubblico.

Per artigianato di servizio si intende l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

Nell'artigianato di servizio e/o artistico non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti e comunque moleste.

Le attività produttive ammesse, compatibili con la residenza, non debbono creare molestia, o eccesso di traffico, inquinamento da fumi, odori, rumori, scarichi inquinanti.

Le aree per attività produttive devono essere convenientemente dotate di parcheggi e di verde con alberature di alto fusto, delle specie indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, messe a dimora lungo il perimetro in funzione del tipo di protezione necessaria.

Per tali attività produttive compatibili e per il direzionale gli standards a parcheggio da applicare sono i seguenti:

- 0,5 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 1.000 mq.

Sono escluse le nuove superfici di vendita ed i magazzini di dimensione superiore a 1.000 mq., i depositi all'aperto, le stalle, scuderie, allevamenti. Da tale divieto sono escluse le superfici di vendita:

- nell'ambito dello Schema Direttore 2,
- all'interno delle aree dismesse o degradate individuate ai sensi del comma 6 dell'articolo 2 del "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale. Articolo 4, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" Dgrv 1047/2013.
- lungo la SR 307, ad esclusione della zona agricola, che potranno raggiungere la dimensione massima di superficie di vendita di 1.500.

Per quanto riguarda il limite indicato di 1000 mq relativamente alle strutture destinate ad attività previste dal D. Lgs. n.114/98 art. 4 comma 1 lettere d), e), f), è da intendersi superficie di vendita quella prevista dall'art.4 comma 1 lett.c) del medesimo decreto. La nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di immobili con destinazione ad attività

(14) Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



commerciale di vendita, di cui ai coordinati disposti del D.Lvo 114/98 e della L.R. 50/2012, dovranno rispettare i parametri, gli standard disposti dalla L.R.50/2012, della correlata DGRV 1047/2013 e delle presenti NTO. E' fatta salva l'applicazione del "Regolamento per la monetizzazione delle aree a parcheggio".

Gli immobili individuati come *"edificio previsto - sedime prescrittivo"* sono *manufatti* che possono essere realizzati anche per stralci in momenti diversi, ferma restando l'uniformità dell'intervento. La prima istanza edilizia presentata dovrà contenere un "piano guida", avente la funzione di studio di insieme, volto a garantire l'uniformità dell'involucro edilizio del complesso.

Gli interventi successivi al primo, dovranno rispettare i requisiti di uniformità e coerenza architettonica dell'esistente nel rispetto del piano guida. ⁽¹⁵⁾

Articolo 25 Edifici esistenti

Negli edifici esistenti ricadenti in zone nelle quali è prevista la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, sono previsti i soli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia compatibilmente con i parametri e destinazioni d'uso previste per la zona secondo le indicazioni contenute nell'art. 9, 2° comma del D.P.R. 380/2001 e nell'articolo 18 bis della L.R. 11/2004.

Negli edifici esistenti per i quali la normativa di zona non specifica la tipologia degli interventi è sempre possibile realizzare la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso.

Articolo 26 Zone B- Residenziale di completamento

26.1 Sottozona "B0" – zona privata a tutela dello stato di fatto

In queste zone è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del primo Piano degli Interventi. Gli ambiti classificati come "aree prive di edificabilità – varianti verdi art. 7 LR.4/2015" sono assimilate alla sottozona "B0".

Per i fabbricati esistenti sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. Negli ambiti classificati come "aree prive di edificabilità – varianti verdi art. 7 LR.4/2015" è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

È consentito il recupero delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti, purché regolarmente assentiti o condonati, con la riorganizzazione e l'accorpamento al fine di migliorare l'organizzazione insediativa dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Nella sottozona "B0" – esclusi gli ambiti classificati come "aree prive di edificabilità – varianti verdi art. 7 LR.4/2015" - per gli edifici esistenti alla data di adozione del primo PI (30.07.2012), è ammessi la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili:

⇒ fino al recupero volumetrico (dizione uniforme 19 REC - art. 1.0.3) di massimo 1.600 mc garantendo di non eccedere l'indice fondiario di 1,5 m³/m² e n. 4 unità abitative; previa presentazione di relazione agronomica con i contenuti della circolare Regione Veneto n.2 del 29.10.2013 - sottoscritta da specifico specialista del settore (agronomo,

⁽¹⁵⁾ Articolo così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016, e già precedentemente oggetto di modifica in sede di Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014 e di Terza Variante al P.I. approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014.



forestale) - dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo.

Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 39 del 25/07/2022 e smi), da codificare attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo cui art. 11 della L. 241/1990 e da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

- ⇒ con specifica schedatura in variante urbanistica al PI, da sviluppare mediante accordo pubblico privato per volumi superiori i 1.600 mc. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

Nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari e comunque con superficie coperta o volume convertito inferiore rispettivamente a 30 m² o 150 m³.

In caso di demolizione e ricostruzione, al fine di una migliore organizzazione funzionale del lotto, è consentita una diversa organizzazione planimetrica e altimetrica della volumetria esistente (comprensiva delle superfetazioni esistenti ancorché condonati) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura 0,50;
- Parcheggi privati 10 mq./100 mc;
- Distanza minima dai confini 5,00 m;
- Distanza minima tra fabbricati 10,00 m;
- Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, in ogni altro caso 5,00 m;
- Altezza massima non superiore a 7 m.

26.2 Sottozona “B1.0” Piano Particolareggiato

Gli interventi previsti, le definizioni, i parametri urbanistici ed edilizi, le quantità minime da destinare a standard, la normativa che regola l'edificazione in questa Z.T.O. sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

- Per il Piano Particolareggiato “Breda” – ambito “A” – comparti 1 e 2 costituiscono riferimento le Norme Tecniche di Attuazione approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 25/11/2003 e successive modifiche ed integrazioni.
- Per il Piano Urbanistico Attuativo riferito all'ambito “B” della zona significativa Breda l'edificazione è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'atto dell'approvazione del PUA, sulla base delle previsioni della zona significativa.
- Per il P.E.E.P. nucleo 6 di Bagnoli costituiscono riferimento le Norme Tecniche di Attuazione approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 02/03/1993.
- Per il Piano Particolareggiato “Cadoneghe/6” costituiscono riferimento le Norme Tecniche di Attuazione approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 29/06/2006.

26.3 Zone territoriali omogenee (z.t.o.) tipo “B1.1” zone residenziali nelle “zone significative”

La zona residenziale di tipo “B1.1” interessa tutte le zone residenziali comprese nelle “Zone Significative”.



Indici, parametri edilizi e caratteristiche degli interventi sono definiti nell'Allegato A alle presenti NTO dal titolo "Disciplina urbanistica delle Zone Significative".

26.4 Sottozona B1.2

Articolo stralciato

26.5 Sottozona B1.3

Articolo stralciato, ZTO disciplinata nell'Allegato A alle presenti NTO dal titolo "Disciplina urbanistica delle Zone Significative".

26.6 Zone territoriali omogenee tipo "B3" zona residenziale semi-intensiva

Nelle zone residenziali di tipo "B3" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: edificio in linea, a blocco
- densità fondiaria massima: 1,5 mc/mq.
- superficie coperta massima: 30%;
- altezza massima degli edifici: ml. 10.00;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3;
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00;
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00;
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3.

26.7 Zone territoriali omogenee tipo "B4" zona residenziale estensiva

Nelle zone residenziali di tipo "B4" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare a schiera
- densità fondiaria massima: 1.20 mc/mq.
- superficie coperta massima: 30%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

26.8 Zone territoriali omogenee tipo "B5"

Nelle zone residenziali di tipo "B5" gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Tipologia: edificio cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera in linea a blocco
- densità fondiaria massima: 0,6 mc./mq.



- superficie coperta massima: 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 10.00
- numero massimo dei piani fuori terra: 3
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

Articolo 27 Zone C1 - Residenziale di espansione ad intervento edilizio diretto

27.1 Zone territoriali omogenee tipo C.1.1. "Nuclei residenziali in ambito agricolo"

I Nuclei residenziali in ambito agricolo comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

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

L'intervento in tale zona è soggetto ad intervento edilizio diretto, fermo restando, che qualora si ravvisasse la carenza di opere di urbanizzazione primaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo di impegno per la realizzazione ed alla cessione delle opere stesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con il carattere residenziale di cui alle presenti norme, con la limitazione per l'insediamento delle attività commerciali esclusivamente agli esercizi di vicinato, sono inoltre ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

Modalità di intervento e parametri edilizi:

Edilizia esistente, alla data di adozione della prima variante al PI, con destinazione compatibile:

Sono consentiti i seguenti interventi

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;

Edifici residenziali:

- E' consentito, per gli edifici esistenti alla data di adozione del primo PI (30.07.2012), un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc, tale possibilità non si applica ai fabbricati edificati attraverso la LR.14/2009 o agli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Le baracche ad uso garage o ripostiglio costruite con materiale precario (lamiera, legno, etc...) sia regolarmente concesse sia condonate possono essere demolite e ricostruite con lo stesso volume in appoggio o in aderenza al fabbricato esistente, in armonia con lo stesso anche nell'uso di materiali e colori e con altezza non inferiore a ml. 2.40.
- È consentita la demolizione e ricostruzione anche con sagoma e sedime diversi dal fabbricato originario, sempre all'interno del nucleo.

Attività artigianali e di servizio



- E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, con i seguenti limiti., 251 mq di superficie utile di calpestio, 1.001 mc di volume, rapporto di copertura < 0,50 mc/mq e comunque non superiore al 100% della superficie esistente, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

Attività commerciali

- E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione della prima variante al PI, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio pubblico pari ad 0.8 mq/mq di superficie vendita lorda di pavimento calcolata sull'ampliamento, comunque si richiama quanto previsto dal "Regolamento per la monetizzazione delle aree a parcheggio negli interventi edilizi diretti".

Edilizia esistente, alla data di adozione della prima variante al PI, con destinazione non compatibile:

Per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza, fatta eccezione per gli annessi rustici di seguito normati.

E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 mc/mq, con obbligo di PUA qualora la nuova volumetria compatibile sia superiore a 3000 mc.

Annessi rustici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo

È ammessa la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili, per una volumetria pari alla Superficie Lorda di Pavimento esistente e regolarmente assentita, moltiplicata per una altezza convenzionale di 3 ml. con un limite massimo di 600 mc.

L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica da presentarsi a cura e spese del richiedente l'intervento.

E' ammessa la ricomposizione, tramite ristrutturazione con demolizione, ricostruzione e cambio d'uso in adiacenza all'edificio principale, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, nei limiti di cui al comma 1.

Annessi rustici esistenti

E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza.

Nuova edificazione

Nuova edificazione con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di PI nei "lotti" e "lotti di testa" specificamente individuati e indicati nelle apposite schede (Elab. 4 - Schede Nuclei Residenziali in ambito Agricolo):

- tipologia: monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare;
- volume massimo per lotto: 600 mc
- altezza massima degli edifici: ml. 6.50;
- numero massimo di piani fuori terra: 2;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5.00;
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00;
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3
- nell'elaborato 4 "Schede Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" sono individuati i "lotti di testa", in attuazione dell'art. 11.2.2 del PATI (Cadoneghe-Vigoderzere), subordinati a rispondere a problemi abitativi di carattere familiare. Per tali previsioni il rilascio del titolo abilitativo ad edificare è condizionato alla certificazione della proprietà catastale - alla data



di adozione del primo PI (30.07.2012) - a persone che risultino residenti o proprietarie, di aree all'interno del relativo nucleo residenziale in ambito agricolo su cui è ricade la medesima previsione.

Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno del lotto.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

Per i nuovi insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio legato all'attività dovrà essere non inferiore ad 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento, comunque si richiama quanto previsto dal Regolamento sulle Monetizzazioni. ⁽¹⁶⁾

27.2 Zona Territoriale Omogenea C1.2

Nelle zone residenziali di tipo "C.1.2" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera
- densità fondiaria massima: 0,7 mc/mq.
- superficie coperta massima: 30%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.00
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 2 (due) volte l'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore di ml.10,00 (dieci).
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

27.3 Zone territoriali omogenee tipo "C 1.3"

Nelle zone residenziali di tipo "C.1.3" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: edificio in linea a blocco, cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, ed a schiera.
- densità fondiaria massima: 1,5 mc/mq.
- superficie coperta massima: 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 10.00
- numero massimo dei piani fuori terra: 3
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizione dell'articolo 57.3

27.4 Zone territoriali omogenee tipo "C 1.4"

Nelle zone residenziali di tipo "C 1.4" gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed

⁽¹⁶⁾ Paragrafo così modificato dalla Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014.



ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera
- densità fondiaria massima: 1.20 mc/mq.
- superficie coperta massima: 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

Nella zona C1.4/86, è prescritto ricavare una attrezzatura di interesse comune pubblica (F2) per una volumetria di mc.450 da cedere al patrimonio comunale e/o vincolato ad uso pubblico.

27.5 Zone territoriali omogenee tipo “C 1.5”

Nelle zone residenziali di tipo “C 1.5” gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera
- densità fondiaria massima: 1,00 mc/mq.
- superficie coperta massima: 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

Nella zona C1.5/001, C1.5/002, C1.5/003 in località Bragni sono confermati indici e prescrizioni del PUA denominato Piano Particolareggiato Giacomo Bragni approvato con DGC 16/2012 fino al completamento delle parti pubbliche e private.

27.6 Zone territoriali omogenee tipo “C 1.6”

Nelle zone residenziali di tipo “C 1.6” gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera
- densità fondiaria massima: 0,5 mc/mq.
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà e di zona: ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizione dell'articolo 57.3.”.



Articolo 28 Zone C2 - Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo

28.1 Zone territoriali omogenee tipo “C 2.0”

Le zone C2 fanno riferimento a quanto contenuto nelle Schede Norma.

28.2 Zone territoriali omogenee tipo “C 2.1”

Gli interventi previsti, le definizioni, i parametri urbanistici ed edilizi, le quantità minime da destinare a standard, la normativa che regola l'edificazione in questa Z.T.O. sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare:

- per il P.E.E.P. Nucleo 3 di Mejaniga: approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 09/10/1991, nonché con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 29/04/1999, e successive modifiche;
- per il P.E.E.P. Bagnoli: approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.22 dell'11/04/2006

28.3 Zone territoriali omogenee tipo “C 2.2”

Nelle zone residenziali di tipo “C2.2”, gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono da assoggettare all'approvazione di un PUA.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia: edificio in linea e a blocco
- densità fondiaria 1,5 mc/mq
- superficie coperta massima: 40%
- numero massimo dei piani fuori terra: 4
- altezza massima degli edifici: ml. 10,00
- distanza minima dai confini di proprietà ml. 5.00
- distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3

28.4 Zone territoriali omogenee tipo “C 2.4”

Nelle zone residenziali di tipo “C 2.4”, gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono da assoggettare all'approvazione di un PUA.

- tipologia: cielo/terra di tipo uni/bi/tri/quadri familiare, a schiera
- densità fondiaria massima: 1.20 mc/mq.
- superficie coperta massima: 30%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- distanza minima dai confini di proprietà : ml. 5.00
- distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3



28.5 Zona territoriale omogenee tipo “C 2.5”

Questa zona territoriale omogenea è stata istituita contestualmente all'approvazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) interessante l'area “ex Officine Busatto”.

Gli interventi previsti, le definizioni, i parametri urbanistici ed edilizi, le quantità minime da destinare a standard, la normativa che regola l'edificazione in questa Z.T.O. sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano stesso approvate con D.G.R.V. n.3240 del 25/10/2005.

Gli elaborati di analisi e progetto degli interventi ammessi nell'ambito del PIRUEA sono quelli approvati con la citata deliberazione di Giunta Regionale Veneto.

28.6 Zona territoriale omogenee tipo “C2.6”

L'ambito di applicazione si identifica con l'ambito territoriale del Piano Particolareggiato denominato “Green Park”.

Gli interventi previsti, le definizioni, i parametri urbanistici ed edilizi, le quantità minime da destinare a standard, la normativa che regola l'edificazione in questa Z.T.O. sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del PP approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 29/03/2007 e successive modifiche.

Articolo 29 Zone di riqualificazione e riconversione e oggetto di programmi complessi – D2.1

Le aree da riqualificare rappresentano le parti del tessuto urbano che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze. Le tavole grafiche individuano le parti del territorio da sottoporre a tali interventi nel rispetto del dimensionamento del PATI.

Tali ambiti dovranno essere pianificati da PI, anche tramite varianti successive, attraverso degli Schemi Direttori e/o Schede Norma, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi di cui alle presenti norme.

Approvato lo Schema Direttore e la Scheda Norma come parte integrante del PI, gli interventi sono subordinati, previa sottoscrizione di un accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004, all'approvazione di un PUA con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici posti dalla Scheda Norma.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i programmi complessi, prima della loro attuazione dovranno essere sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R. 13/2012.

Fino all'approvazione della Scheda Norma, sugli immobili di cui al presente punto, sono possibili solo interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, finalizzati al mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del PATI; è vietato il cambio d'uso e la creazione di nuove unità immobiliari se non legate all'attività. ⁽¹⁷⁾

⁽¹⁷⁾ Titolo dell'articolo così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



Articolo 30 Zone destinate a Edilizia Residenziale Pubblica

La quantità di superficie o volume da riservare per Edilizia Residenziale Pubblica non potrà essere inferiore al 5% e non superiore 20% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno di edilizia abitativa negli ambiti soggetti a PUA ad esclusione di quelli ricadenti all'interno della città consolidata e di quelli destinati all'atterraggio del credito edilizio.

La quantità di superficie o di volume, nei limiti del comma precedente nelle aree di trasformazione, sarà fissata da ciascuna Scheda Norma.



TITOLO VIII - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI , COMMERCIALI E DIREZIONALI

Articolo 31 Zone destinate ad insediamenti produttivi “D”

Comprendono sia aree del territorio comunale ancora libere, che aree già utilizzate ad uso produttivo, commerciale ed agroindustriale, per le quali il PI conferma la destinazione e stabilisce parametri, indici e caratteri degli interventi.

Negli elaborati del PI le zone produttive sono distinte in:

- Zona Industriale a tutela dello stato di fatto “D0”
- Zone Industriali-Artigianali “D1”
- Zone per Attività Economiche Varie “D2”

L'intervento edilizio diretto è ammesso:

- a) negli edifici esistenti, nelle forme e nei modi previsti ai successivi articoli;
- b) nelle aree già dotate di strumento urbanistico attuativo;
- c) nelle aree di completamento.

Nelle tavole grafiche del PI sono indicate le aree soggette a strumento urbanistico attuativo, e le aree di completamento.

La progettazione di nuovi insediamenti dovrà fare riferimento ai principi contenuti nel quaderno 5 del Piano Territoriale Provinciale 'Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi'.

Ogni richiesta di intervento edilizio deve essere corredata da autocertificazione a cura del tecnico incaricato che, sulla base del T.U. delle Leggi Sanitarie e del D.M. 19.11.1981, attesti la classe di appartenenza dell'attività produttiva.

In queste zone, ad esclusione delle attività produttive in zona impropria, sono ammesse attività commerciali al dettaglio con una superficie di vendita non superiore a 1.500 mq e attività di commercio all'ingrosso.

La dotazione di parcheggio per le attività commerciali al dettaglio dovrà rispettare il successivo articolo 53, fermo restando il rispetto del punto f) dell'articolo 33.

È ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1° e 2° classe (articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23.12.1976, 29.3.1977 e 05.09.1994) previa adozione di misure preventive finalizzate al rispetto delle normative vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico, a tutela della salute pubblica. ⁽¹⁸⁾

Nelle zone soggette a PUA dovrà essere compensata di almeno il 10% della CO2 prodotta nelle aree per i nuovi insediamenti e nelle aree di trasformazione.

Le modalità di compensazione della CO2 sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
- energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);

⁽¹⁸⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



- efficienza energetica (edifici, impianti produttivi);
- acquisto crediti di emissione.

Nel caso in cui, già in sede di P.U.A., siano stabilite le attività da insediare (tipologia degli edifici, degli impianti e dei cicli produttivi), le stime di CO2 da compensare, così come indicate nel Rapporto Ambientale, devono essere sostituite con i dati esatti forniti dalle attività produttive, comprensivi del trasporto delle merci.

Le aree da adibire a bosco di pianura possono essere monetizzate ma non compensate con opere. In occasione della redazione del bilancio amministrativo, i Comuni redigono un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO2 compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.

Edifici residenziali esistenti:

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) del comma 1 dell'art.3 del DPR 380/2001.

Sono concessi in ampliamento alla volumetria esistente mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa residenziale esistente alla data di adozione della prima variante al PI.

L'ampliamento di cui al comma precedente è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza fatta eccezione per il distacco di zona, fermo restando che la proprietà nella zona attigua sia del medesimo proprietario dell'immobile. L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso per una sola volta, anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di mc 100 (cento).

Articolo 32 Zona Industriale a tutela dello stato di fatto "D0"

In queste zone è confermata la volumetria e/o superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, nonché opere di pavimentazione delle aree scoperte, nel rispetto del limite della quota massima della superficie netta impermeabile. ⁽¹⁹⁾

E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli edifici precari esistenti, purché regolarmente assentiti o condonati, con la riorganizzazione e l'accorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Articolo 33 Zone industriali ed artigianali "D1"

Sono zone destinate prevalentemente alla costruzione di edifici a carattere industriale ed artigianale.

Sono ammessi depositi, magazzini, servizi reali all'impresa, uffici direzionali, laboratori pertinenti all'attività produttiva, attività commerciali al dettaglio con una superficie di vendita non superiore a 1.500 mq e all'ingrosso, autolavaggi.

Tutti gli interventi devono rispettare il Testo Unico delle Leggi Sanitarie, il D.M. 23.12.1976, il D.M. 29.03.1977, il D.M. 19.11.1981, il D.P.R. n. 915/1982 e la Legge Regionale n. 33/1985, ai

⁽¹⁹⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



sensi della tutela della salute e dell'ambiente, nonché tutte le modifiche ed integrazioni successivamente intervenute.

Nelle zone industriali ed artigianali sono comprese aree già completamente edificate, aree di completamento e di nuova formazione soggette a strumento attuativo.

Per tutte valgono i seguenti parametri:

- a) la superficie coperta non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente;
- b) l'altezza degli edifici non può superare
 - per gli edifici produttivi ml. 15,00 salvo altezze diverse determinate da esigenze del ciclo produttivo. Dove per ciclo produttivo si fa riferimento alle tecnologie utilizzate in funzione della produzione. Qualora siano consentite altezze maggiori ai 15 m, potrà essere mantenuta un'altezza di gronda uniforme pari all'altezza della zona di produzione anche per le parti non strettamente connesse al ciclo produttivo;²⁰
 - per gli edifici residenziali ml. 7,50 qualora staccati dal fabbricato produttivo o comunque non facenti con questo di un unico involucro;
- c) la distanza minima fra edifici non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml; a tal fine non vengono considerati fabbricati le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a 2,50 ml esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento. È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati contrapposti;
- d) la distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00, possono essere costruiti edifici a confine, se in aderenza con altro fabbricato;
- e) la distanza dalle strade esistenti, compresa via Bragni, o di progetto non deve essere inferiore a ml. 10.00
- f) la distanza minima dai limiti di zona territoriale omogenea:
 - dalle zone B, C e dal limite di pertinenza degli edifici tutelati cui art. 23: $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di m. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà;
 - dalla zona per servizi (F): $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.
- g) in tutti i lotti, deve inoltre essere riservato, rispetto alla superficie fondiaria:
 - il 5% a parcheggio privato;

la dotazione di parcheggio per le attività commerciali dovrà rispettare il successivo articolo 53, fermo restando il rispetto del punto f)

Nelle aree di espansione inoltre deve essere ricavata la superficie da destinare a servizi nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 31 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti specificazioni:

- opere di urbanizzazione primaria 8% della superficie territoriale
- opere di urbanizzazione secondaria 2% della superficie territoriale in ambito unitario

Parametri edilizi diversi da quelli indicati nel presente articolo sono consentiti per gli edifici già realizzati, quelli già assentiti con permesso a costruire e quelli realizzabili in conformità a strumento attuativo già approvato.

²⁰ Paragrafo così modificato dalla II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.



In ogni lotto, per il proprietario o per il custode, è consentita la costruzione di un alloggio del volume massimo di mc. 500 in aderenza del fabbricato produttivo o comunque facente con questo parte di un unico involucro.

Lungo il perimetro del lotto, se costituisce anche limite di zona, vanno piantati a distanza adeguata alberi della specie idonea a contenere emissioni di fumi, odori, rumori, secondo il "Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione ambientale". ⁽²¹⁾

Articolo 34 Zona di espansione D1/1

L'ambito di applicazione si identifica con l'ambito territoriale del Piano Particolareggiato denominato "Cadoneghe Nord" e l'area di espansione cui accordo pubblico privato approvato con DCC. 53 del 29.11.2022 (zona D1.1/006 - scheda norma 4).

Gli interventi previsti, le definizioni, i parametri urbanistici ed edilizi, le quantità minime da destinare a standard, la normativa che regola l'edificazione in questa Z.T.O. sono riportati:

- nelle Norme Tecniche di Attuazione del PP approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 31/01/2008 e successive modifiche, ad esclusione del parametro relativo all'altezza per il quale si applica il precedente articolo 33.
- per la zona D1.1/006 quanto previsto nella specifica scheda norma 4, per quanto non indicato nella scheda si rimanda all'art. 33.

Articolo 35 Zone per attività economiche varie "D2"

Sono zone destinate ad attività commerciali, direzionali, a spazi per esposizione, laboratori, attività artigianali.

Le attività commerciali sono ammesse all'ingrosso nonché attività di vicinato e medie strutture di vendita fino alla dimensione di 2.500 mq, nel rispetto delle norme vigenti; sono consentiti inoltre magazzini, depositi, strutture di interesse collettivo di servizio alla zona, attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza pubbliche e private.

In ogni lotto, per il proprietario o per il custode, è consentita la costruzione di un alloggio del volume massimo di 500 mc. in aderenza del fabbricato produttivo o comunque facente parte di un unico involucro.

Le zone per attività economiche varie comprendono aree già edificate ed edificabili.

Sono consentiti negli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia, adeguamenti funzionali di volumi tecnici.

Interventi di demolizione superiori al 30% del volume dell'edificio devono, nella ricostruzione, rispettare i parametri, gli indici e le destinazioni d'uso previsti dal presente articolo.

Nelle zone di nuova formazione, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Nei nuovi interventi devono essere rispettati i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 33.

Per le strutture destinate ad attività previste dal D.Lgs 114/98 art. 4 comma 1 lett. e), devono

⁽²¹⁾ Paragrafo così modificato dalla Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014 e dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



essere rispettati i parametri e gli standard disposti dalla L.R. 50/2012, in particolare la dotazione di parcheggio per le attività commerciali al dettaglio deve essere reperita nella quantità fissata dal successivo articolo 53.

Anche per le strutture già esistenti e dotate di specifica agibilità o concessione edilizia già rilasciata ad uso commerciale che vengano destinate ad attività previste dal D.Lgs 114/98 art. 4 comma 1 lett. e), devono essere rispettati i parametri e gli standard di cui al presente ad al successivo articolo 53.

L'altezza massima degli edifici fa riferimento ai parametri di cui all'art.33.

Lungo la strada, preferibilmente all'esterno della recinzione, devono essere piantati alberi di alto fusto delle specie indicate nel Prontuario per la Qualità architettonica e la mitigazione ambientale. ⁽²²⁾

Articolo 36 Attività produttive in zona impropria o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona

Per gli edifici individuati con apposita numerazione nelle planimetrie del PI sono consentite le utilizzazioni in atto e comunque nel rispetto dei contenuti delle specifiche schede progettuali raccolte nell'Elab.6 "Schede delle Attività Produttive/Commerciali in Zona Impropria".

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso e comunque nel rispetto delle succitate schede.

Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle schede di progetto dell'allegato 1 del Repertorio Normativo delle Attività.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

Le schede di progetto indicano i valori massimi consentiti di superficie coperta, superficie lorda, superficie a parcheggio, superficie a verde; ferme restando tali superfici la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi è indicativa dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e può essere modificata a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di atto d'obbligo, redatto sulla base delle indicazioni contenute nella ex L.R. 11/1987. Qualsiasi elaborato di progetto presentato in mancanza dell'atto d'obbligo sarà nullo.

Tutte le attività ricadenti nella zona del "Graticolato Romano" dovranno seguire i disposti dell'art.24 del PTRC vigente.

⁽²²⁾ Paragrafo così modificato dalla Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014 e dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



Valgono inoltre i seguenti parametri:

- L'altezza degli edifici deve essere coerente con gli edifici contermini e non superare di norma ml.7.00 a meno di altezze diverse determinate dal ciclo produttivo;
- La distanza dai confini di proprietà e di zona non deve essere inferiore a ml.5,00. Possono essere costruiti edifici a confine, se in aderenza con altro fabbricato;
- La distanza dalle strade esistenti o di progetto non deve essere inferiore a ml.10,00.

Sono ammessi gli interventi in applicazione del DPR.160/2010 Sportello Unico per le Attività Produttive in variante.

Non sono ammesse nelle zone a carattere urbano e nelle zone agricole le industrie e le attività artigianali insalubri di prima classe.

Ogni richiesta di intervento edilizio deve essere corredata da autocertificazione a cura del tecnico incaricato che, sulla base del T.U. delle Leggi Sanitarie e del D.M. 19.11.1981, attesti la classe di appartenenza dell'attività produttiva.

In tali immobili qualora cessi l'attività esistente, potrà essere insediata una nuova attività produttiva che non si configuri come attività insalubre di prima classe e che si presenti quale intervento di valorizzazione, nel rispetto della sostenibilità paesaggistica, ambientale ed igienico sanitaria.

La nuova attività insediabile dovrà essere migliorativa dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente, salvaguardando "l'integrità ecologica" rispetto all'attività precedente.

L'insediamento della nuova attività dovrà porre in essere tutti gli interventi finalizzati ad aumentare la qualità secondo i seguenti criteri:

- miglioramento della consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- miglioramento della compatibilità con il contesto;
- miglioramento delle condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- miglioramento della dotazione di opere di urbanizzazione.

E' comunque vietata la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, l'aumento della superficie coperta, il frazionamento in più unità immobiliari e l'insediamento di attività commerciali se non compatibili con le destinazioni di zona.

Per le attività non censite, ma comunque insediate, alla data di adozione del PATI CoMePa., 18 luglio 2011, sugli immobili regolarmente assentiti, trova applicazione il precedente comma 9.

Tali immobili possono essere ampliati per comprovate esigenze dell'attività attraverso il procedimento dello Sportello Unico per le Attività Produttive di ciò alla LR 55/2012.

Articolo 37 Sportello Unico per le Attività Produttive

Al fine del corretto insediamento e sviluppo delle attività produttive, per eventuali esigenze di ampliamento e/o modifica degli insediamenti che si pongano in contrasto con il PI, potrà essere proposta apposita variante urbanistica secondo le vigenti disposizioni di legge attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

La proposta di variante di cui al comma precedente, può essere presentata ogni qualvolta si verifichi che il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto da realizzare.



Quando gli interventi si trovano in zona impropria, gli ampliamenti con le procedure dello sportello unico, devono essere contenute in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di mq. 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari gli ampliamenti che:

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

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

- controllo dell'inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo (Regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

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



TITOLO IX TERRITORIO APERTO - LA ZONA AGRICOLA

Articolo 38 Zone agricole caratteri generali

Nella zona agricola vanno salvaguardate:

- la destinazione rurale del suolo, preservandola da usi ad essa non conformi,
- la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e la specificità delle vocazioni produttive.

Nella zona agricola ogni intervento è disciplinato dagli articoli 43, 44 e 45 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni e dalle presenti norme tecniche operative.

I manufatti e gli edifici rurali con caratteri di pregio storico-artistico-ambientale sono individuati nelle tavole grafiche gli usi e gli interventi sono descritti nelle specifiche "schede di intervento".

Qualora insistano nella zona agricola edifici destinati ad usi diversi da quello abitativo ed agricolo strettamente funzionale all'attività, la loro permanenza è consentita a condizione che non sia recato nocumento o molestia alla funzione agricola ed alle residenze circostanti. In questi edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare i criteri di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 11/2004. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina il vincolo.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole ad uso residenziale ed agricolo strettamente funzionale all'attività, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio storico ed artistico e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, l'ampliamento nei limiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004. L'ampliamento previsto all'art. 44 co.5 della LR.11/2004 si applica agli edifici da destinarsi a case di abitazione che abbiano o abbiano posseduto in origine un collegamento funzionale con il fondo (es. l'ampliamento non è ammesso per i fabbricati edificati attraverso la LR.14/2009).

Ai fini della tutela ambientale del territorio agricolo, gli elementi paesaggistici aventi rilevante valore ambientale, come i corsi d'acqua nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curate e conservate secondo il criterio della naturalità, tenuto conto delle caratteristiche del clima; in particolare è vietato il tombinamento, l'interramento di canali e fossi e, lungo gli stessi, il taglio senza sostituzione di arbusti, esclusi la potatura ed altri interventi funzionali all'uso agricolo.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale possono inoltre essere consentiti, in caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, nei casi di demolizione e ricostruzione, di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Qualora esistano attività di floricoltura intensiva specializzata e di vivaismo in serra, è ammessa la costruzione per il conduttore titolare dell'azienda di una residenza con cubatura massima di mc. 600. L'ammissione di ogni singola nuova costruzione è comunque subordinata



alla verifica dei requisiti di cui all'art.44 della L.R.11/2004.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R.11/2004, nelle zone agricole possono essere realizzati modesti manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, qualora nel fondo stesso non siano presenti annessi rustici. ⁽²³⁾

I manufatti di cui al comma precedente possono essere realizzati nel numero massimo di uno per fondo, devono avere una superficie massima di 15 mq e altezza massima di 3 ml, devono essere ubicati ad una distanza massima di 30 ml degli edifici principali di proprietà ed in ambito edificatorio. Qualora nel fondo non siano presenti edifici o lo stesso non ricada in ambito edificatorio il manufatto dovrà essere ubicato alla distanza massima di 5 ml dall'accesso all'area di proprietà e comunque al di fuori della fascia di rispetto. ⁽²⁴⁾

Articolo 39 Zone agricole – Ambito edificatorio (soppresso)

Articolo 40 Strutture agricolo-produttive

Le strutture agricole produttive sono definite da specifico atto di indirizzo di cui all'art.50 della L.R.11/2004.

L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dagli artt. 43 e 44 della LR 11/2004 Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza (H) massima 7,50 ml.;
- distanze dai confini di proprietà 5 ml
- distanze dai fabbricati 10 ml o in aderenza;

L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 2.

Fienili, ricoveri di animali o di attrezzi costruiti con materiali precari (lamiera, cls., prefabbricati, etc...) se regolarmente autorizzati o condonati possono essere ricostruiti preferibilmente in aderenza agli annessi rustici esistenti, nel rispetto dei caratteri costruttivi di cui al presente articolo con il mantenimento dello stesso volume. ⁽²⁵⁾

Sono inoltre consentiti box e recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi.

Articolo 40 bis Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Sono definiti "manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo" le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dal P.I., legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, che presentano i seguenti requisiti:

⁽²³⁾ Comma introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.

⁽²⁴⁾ Comma introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.

⁽²⁵⁾ Paragrafo così modificato dalla Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014.



- a) alla data del 31 luglio 2011 - data di adozione del PATI Cadoneghe-Vigodarzere - erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi;
- b) successivamente alla data di adozione del PATI non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze del fondo.

I requisiti di non funzionalità di cui alla lett. c) sono certificati mediante una perizia tecnico-agronomica firmata da un professionista abilitato (agronomo – dottore forestale), nella quale, previo sopralluogo, il tecnico accerti, anche di fatto, l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo (circolare RV. 2 del 29.10.2013). Tale perizia deve essere estesa a tutti i manufatti presenti nel fondo.

Interventi edilizi:

Il riconoscimento da parte del Comune del requisito di “manufatto non più funzionale alle esigenze del fondo”, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, rende assentibili attraverso la predisposizione di una schedatura puntuale, interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, alle seguenti condizioni:

- mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi medesima destinazione d'uso e purché l'edificio in progetto sia ricostruito in aderenza o ad una distanza non superiore a 25 ml da un edificio preesistente principale, prospettante la strada pubblica ed all'interno degli ambiti edificatori della zona agricola;
- non è ammessa la frammentazione dell'organismo in più edifici autonomi, mentre deve essere prevista l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico fondo, al fine di ricavare al massimo tre unità abitative;
- non è possibile creare una seconda fila di edifici, fatta eccezione quando la stessa sia già presente, purché all'interno dell'ambito edificatorio;
- il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni per le zone agricole come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale dell'intervento; tali opere non sono computabili dal contributo di costruzione, e non devono comportare la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione (strade, reti, ecc.), ma devono limitarsi a opere di completamento di urbanizzazioni esistenti;
- gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 4/2007 e dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della medesima legge;
- qualora i manufatti oggetto di recupero siano previsti in demolizione, le demolizioni stesse devono essere eseguite in ogni caso preventivamente ai lavori di recupero volumetrico;
- preventivamente ai lavori di recupero volumetrico dovranno essere eliminate tutte le opere e superfetazioni in contrasto con i luoghi e l'ambiente, come pure tutte le costruzioni per le quali la perizia tecnico-agronomica non abbia dimostrato la funzionalità rispetto al fondo;



La modifica d'uso è ammessa esclusivamente dalla destinazione "Agricola" alla destinazione "Residenziale", per una volumetria pari:

- alla volumetria esistente, per manufatti con altezza inferiore a 3 metri;
- alla volumetria risultante dal prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento esistente e regolarmente assentita, moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3 metri, in caso di manufatti di altezza superiore ai 3 metri.

In ogni caso per ogni proprietà le volumetrie potranno essere recuperate con un limite massimo di 600 mc e massimo n. 2 unità abitative, di norma all'interno degli ambiti edificatori.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari e/o realizzati con materiali di varia natura provenienti anche da riutilizzo, di aspetto e tipologia disomogenea (tipo: baracche e tettoie realizzati con lamiera, pali assemblati in modo precario, tendoni ecc..) è considerata ammissibile solo se gli stessi sono stati realizzati dopo il 21 marzo 1962 ed in possesso di idoneo titolo espresso rilasciato dal Comune, o se condonati.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di schedatura ai sensi del presente articolo e nel fondo di riferimento, formalizzato mediante atto di vincolo da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. Tale vincolo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m³ fatto salvo l' ampliamento a seguito di acquisizione di credito edilizio e comunque fino a 800 m³ compreso il volume esistente.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nell'elaborato 8C del PI. ⁽²⁶⁾

Articolo 40 ter Aree a verde privato

Il PI individua nelle cartografie di PI "1.1.n / 2.1.n - zonizzazione " le aree a verde privato, inteso come, vincolo conformativo, a tutela di ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato, o come ambito inedito pertinenziale che, anche se privo di rilevanza paesaggistica, si configura comunque come "spazio aperto" da tutelare in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato di appartenenza. Il verde di privato vincolato non è una zona territoriale omogenea.

Nelle aree a verde privato:

- è vietata qualsiasi nuova edificazione e devono essere mantenute a verde con una superficie permeabile superiore al 90% della superficie complessiva;
- per gli edifici esistenti è ammesso gli interventi cui art. 3 co.1 a), b), c) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

Le destinazioni in atto, a giardino o a parco, devono essere conservate, con obbligo di sostituzione delle alberature che dovessero deperire con altre di analoga essenza.

Deve in ogni caso essere salvaguardato il bene protetto e sono consentite solo le destinazioni d'uso ammesse delle zone residenziali.

⁽²⁶⁾ Articolo aggiunto dalla Terza Variante al P.I. approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014.



Per le aree a “verde privato” ricadenti all'interno delle zone significative (ZTO B1.1) cui al successivo allegato A delle presenti norme si applica quanto previsto all' articolo A.10.



TITOLO X - I SERVIZI - LA CITTÀ PUBBLICA

Articolo 41 Generalità

Il Piano degli Interventi provvede a suddividere il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee – Z.T.O., destinate ad attrezzature ed impianti riservati all'utilizzo per scopi pubblici o di uso pubblico, o di interesse generale come specificato nei commi successivi.

Le zone per servizi sono individuate con apposito cartiglio nelle tavole grafiche.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi ed i rispettivi indici e parametri sono disciplinati nei successivi articoli.

Le destinazioni specifiche delle aree sono stabilite nell'articolo 31 della L.R.11/2004.

Le destinazioni suddette possono essere modificate con delibera di Consiglio Comunale e non costituiscono variante al PI.

In queste aree l'attuazione del P.I. avviene mediante intervento edilizio diretto.

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nelle zone per servizi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia senza o cambio d'uso.

Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da servizi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti commi, negli immobili con destinazione difforme da quella prescritta dalle presenti norme, viene rilasciata previo atto d'obbligo tra l'Amministrazione ed il richiedente, in cui quest'ultimo, in caso di esproprio, si impegna a rinunciare al maggior valore assunto dall'immobile in seguito alle opere eseguite.

Articolo 42 Modalità attuative del sistema dei servizi.

Il Comune favorisce l'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI nella Città Pubblica e lo svolgimento delle attività di interesse generale in esso previsti su autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, enti ed imprese, oltre che su propria iniziativa.

In attuazione delle previsioni conformative del PI, il sistema dei servizi può essere conseguentemente attuato:

- su iniziativa privata o pubblico-privata nell'ambito di accordi ex art. 6 della L.R. 11/2004 o in attuazione di PUA convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI;
- su iniziativa privata, in regime di convenzione con il Comune che regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti;
- su iniziativa pubblica, gestito in convenzione da un ente privato o non profit, secondo le forme previste dalla legislazione vigente e dal Codice dei Contratti;



Articolo 43 Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi.

L'attuazione del sistema dei servizi può essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:

- la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
- lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;
- la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

L'offerta di servizi da parte del privato si attua mediante la presentazione di una proposta, compatibile con le previsioni del PI, che preveda la progettazione, realizzazione e gestione a suo integrale carico, o mediante partecipazione pro-quota con il Comune od altro Ente pubblico, delle attrezzature previste, sia su aree di sua proprietà, sia su aree di proprietà Comunale o di altro Ente pubblico o asservite all'uso pubblico.

La proposta di realizzazione, unitamente allo schema di convenzione, accertata la conformità con le previsioni del PI, dovrà essere sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 44 Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione

Il Piano Regolatore Comunale, per garantire adeguati piani di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi e degli interventi di comparto convenzionato è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

I servizi pubblici sono convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI mediante:

- la cessione gratuita al patrimonio comunale o parzialmente con vincolo di destinazione pubblica delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- la cessione gratuita compensativa contestuale alla realizzazione degli interventi soggetti ad Accordi secondo l'art 6 della LR 11/2004 in applicazione dei criteri perequativi compensativi previsti dall'art. 35 L.R.11/2004;
- la cessione gratuita legata all'acquisizione del credito edilizio compensativo previsto dall'art. 36 della LR 11/2004;
- l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dal PI non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono.

Qualora se ne ravvisasse la necessità, vi sarà sempre facoltà per il Comune di intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui sopra, anche sostitutivamente rispetto al privato eventualmente inadempiente.



Articolo 45 Aree per l'istruzione "F1"

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole di ogni ordine e grado.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono uniformarsi alle norme della legislazione vigente ed in particolare a quelle fissate dal Ministero dei Lavori Pubblici con D.M. 21.03.1970 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree scoperte possono essere utilizzate per strutture complementari, per parcheggi ed a verde con tappeto erboso sistemato con alberi e cespugli.

Articolo 46 Aree per attrezzature di interesse comune "F2"

Tali zone sono destinate esclusivamente a sede di servizi pubblici o di interesse comune, funzionali e necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti pubblici nonché da soggetti privati.

Qualora l'opera sia realizzata da uno o più soggetti privati, l'intervento è ammesso, solo previa sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che regoli le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Qualora l'opera sia gestita da ONLUS è consentito l'esercizio di attività commerciali per la commercializzazione di prodotti legati all'attività svolta.

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone sono le seguenti:

- a) centri civili, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'Amministrazione locale; sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa delle frazioni, organi decentrati dell'Amministrazione pubblica (Poste e Telegrafo, Pubblica Sicurezza, etc...) servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, attrezzature per attività culturali, aree per il gioco e addestramento cani, ricreative, sportive, sedi di partiti, servizi sanitari di gestione pubblica quali poliambulatori, farmacie, etc...;
- b) edifici per il culto, opere parrocchiali, istituti religiosi.

Le attrezzature di interesse comune private sono consentite nelle aree residenziali di qualsiasi tipo e devono rispettare gli indici della zona in cui sono ubicate.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini: minimo ml. 5.00
- distanza tra i fabbricati: minimo ml. 10.00
- distanza dal ciglio stradale: la distanza degli edifici dal ciglio stradale non può essere inferiore a ml. 5.00 per strade di larghezza uguale o inferiore a ml. 7.00 e di ml. 7.50 per strade di larghezza superiore;

Oltre alle attrezzature di interesse comune private in aree residenziali di cui al precedente comma 5, l'Amministrazione può individuare ulteriori zone destinate ad attrezzature di interesse comune Fb speciali, non di standard definendo la destinazione, le attività compatibili ed i parametri urbanistici.

Articolo 46bis Aree per attrezzature di interesse comune "F0"

Tali zone sono destinate esclusivamente a sede di servizi di interesse comune, funzionali e necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da soggetti privati. Non è prescritta la cessione di tali aree che comunque non concorrono alla quantificazione degli standard.



Le destinazioni consentite per tali ambiti sono indicate specificatamente dal PI.

Per l'ambito F0/01 la destinazione ammessa è definita come "casa funeraria".

Articolo 47 Aree a verde pubblico "F3"

Sono aree destinate al riposo, al gioco, allo svago, allo sport.

Le superfici devono essere prevalentemente erbose, arricchite da aiuole, alberi, cespugli, fontane.

Possono essere attraversate da percorsi pedonali-ciclabili.

Sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive, parcheggi in misura non superiore al 20% della superficie dell'area.

È ammessa la costruzione di pensiline che riparino dal sole e dalla pioggia, di servizi igienici e di locali per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde, chioschi atti ad ospitare pubblici esercizi, nonché manufatti destinati ad ospitare attività ricreative della superficie massima di 150 mq.

Nelle aree già individuate dall'Amministrazione Comunale è consentita la coltivazione orticola, purché a dimensione familiare, previa assegnazione temporanea delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 48 Aree a parco

Sono aree a verde pubblico che per caratteristiche storiche, vegetazionali o dimensionali assumono, rispetto alle aree a verde pubblico, un interesse particolare e necessitano di indicazioni specifiche.

Le aree a parco si distinguono in: parco urbano, parco storico, parco didattico.

Parco urbano: indicata nelle tavole grafiche con il simbolo Pu, si trova a sud del territorio in zona Castagnara nell'area delle ex officine Breda.

In quest'area è consentita l'utilizzo dell'edificio denominato "ex cattedrale" a scopi ricreativi e sportivi.

La localizzazione di attrezzature per il tempo libero deve essere tale da garantire un utilizzo razionale del verde il più possibile concentrato e diversificato nelle formazioni; nella fattispecie vanno trattati diversamente gli spazi, destinandoli in parte alla messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto ed in parte a specie cespugliate ed aree sistemate a tappeto erboso.

Per la messa a dimora devono essere scelte specie arboree autoctone fra quelle indicate nella tabella allegata al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Parco storico: l'area lungo la Strada Statale del Santo e Via Marconi, caratterizzata dalla presenza di piante secolari, è evidenziata dal simbolo Ps delle tavole grafiche.

In quest'area è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio e l'abbattimento delle essenze arboree esistenti; nel caso in cui questo si rendesse necessario a causa di malattia o di manutenzione del verde, l'autorizzazione all'abbattimento deve essere rilasciata contestualmente ad un progetto di risistemazione e restauro del verde.

Ogni intervento deve tendere al recupero degli elementi storici sia riguardo le essenze vegetali che i percorsi e gli elementi di arredo (pavimentazioni, panchine, pozzi, etc...).

Parco didattico: l'area evidenziata con il simbolo Pd nelle tavole grafiche assolve la funzione



didattico-ricreativa.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti per le zone Fc con l'esclusione delle attrezzature sportive.

La messa a dimora di specie arboree, soprattutto se non autoctone, deve tener presente l'habitat originario e creare le condizioni più favorevoli (esposizione, etc...) per la loro sopravvivenza, soprattutto attraverso "riporti" che permettano l'inserimento delle parti radicali in terreni con caratteristiche e qualità adatte alla singola specie.

Articolo 48 bis Opere di arredo urbano

Si tratta di ambiti destinati alla sistemazione delle zone a corredo delle strade, dei parcheggi o dei nodi stradali oppure di ambiti di mitigazione-separazione tra destinazioni di zona diverse.

Dette zone contribuiscono alla qualità del paesaggio e del sistema della mobilità.

Particolare cura è riservata all'assetto e manutenzione delle zone in rapporto al significato del paesaggio sia urbano che territoriale.

Articolo 49 Aree a parcheggio "F4"

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli; su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione.

La pavimentazione deve essere preferibilmente realizzata con modi e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

Nell'area deve trovare di norma collocazione un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e di formare una cortina di protezione ed eventuali fabbricati circostanti.

Le specie scelte devono garantire la massima protezione dell'inquinamento, secondo quanto indicato tabella allegata al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Le alberature devono essere poste con un'adeguata protezione dagli autoveicoli, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti alle alberature.

Possono essere realizzati parcheggi interrati, o autosilos qualora la superficie sia sufficientemente estesa e la presenza di edificazioni all'intorno non consenta il reperimento degli spazi necessari alla dotazione degli standard prescritti.

La realizzazione di parcheggi interrati o autosilos, qualora avvenga in aree individuate a tale scopo dal P.I., se fatta da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata.

La convenzione deve disciplinare:

- le modalità di esecuzione delle opere;
- i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione;
- la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune;
- i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;



- le prescrizioni e/o limitazioni per l'utilizzo, oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina.

Le autorimesse saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale.

È ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino al ml. 0.50 dai confini di altre proprietà, prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina.

Nel caso di intervento diretto dei privati proprietari, questi potranno utilizzare in proprio fino al massimo del 50% dei posti macchina disponibili; il restante 50% dovrà essere ceduto al Comune o vincolata ad uso pubblico.

Nell'area a parcheggio indenticata con il cartiglio P/076 e collocata tra via Marconi e via Pisana, possono essere collocate strutture per il commercio su aree pubbliche anche fisse, delle dimensioni pari all'area assegnata dal Piano per il Commercio su Aree Pubbliche per l'altezza massima di 3 metri.

Nella cartografia di PI sono individuati ambiti con destinazione di Parcheggio Privato, tali ambiti sono privi di edificabilità, non concorrono alla definizione degli standard e devono essere utilizzati esclusivamente ai fini della sosta dei mezzi.

Articolo 50 Dotazione di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi in funzione delle diverse destinazioni d'uso non potranno essere inferiori a:

- a) Residenza: mq 30 per abitante teorico di cui mq 10 primaria e 20 secondaria. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo a ogni abitante mc 207 di volumetria edificabile, come emerge dalla relazione di progetto del PATI CadonegheVigodarzere;
- b) Industria/Artigianato: mq. 10 ogni 100mq delle singole zone, dei quali 8 mq primari a parcheggio e 2 mq secondari;
- c) Commercio/direzionale: 100mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Turismo: mq 15 ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100mq nel caso di insediamenti all'aperto, considerati esclusivamente primari;

I PUA relativi ai nuovi insediamenti, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione volumetrica, devono contenere almeno:

- la dotazione minima di standard primario
- la dotazione di aree a standard secondario qualora sia prescritta dalle presenti norme, in specifiche schede (schemi direttori, schede di intervento urbanistico, schede attività produttive in zona impropria, ecc) o mediante accordo pubblico privato, in caso contrario sono sempre monetizzabili.²⁷

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei PUA è soddisfatto mediante cessione di aree, con vincoli di destinazione d'uso pubblico o, in parte, mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Le aree per servizi devono avere una dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della GRV di cui all'art.46, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004.

Articolo 51 Standard primari nei PUA

²⁷ Paragrafo così modificato dalla II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.



I PUA a destinazione residenziale per aree di nuova formazione prevedono, in rapporto ad ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 5 mq per verde attrezzato
- almeno 5 mq per spazi di sosta e parcheggio
- 3 mq con riferimento all'art.31, comma 2, lett. e) della vigente L.R. 11/2004

Per gli insediamenti di carattere, direzionale e turistico almeno la metà delle aree a servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio.

La determinazione delle dotazioni di parcheggio per gli insediamenti a carattere commerciale dovrà essere determinata nel rispetto del successivo articolo 53.

Nel caso la dimensione del PUA a destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superi i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite aree aggiuntive per servizi di almeno 10 mq per abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2 dell'articolo 32 della L.R.11/2004

Le Schede Norma per i singoli PUA potranno prevedere una ripartizione diversa tra le aree a verde ed a parcheggio, fermo restando la superficie minima di standard primario prevista dal precedente articolo. ⁽²⁸⁾

Articolo 52 Opere di urbanizzazione

Costituiscono opere di urbanizzazione l'insieme dei lavori necessari per rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale.

La distinzione fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dall'art.4 della Legge 29.09.1964 n.847 e dall'art.44 della Legge 22.10.1971 n.865.

La stessa distinzione è contenuta all'art.16, comma 7 e seguenti, del D.P.R. 06/06/2001 n.380, come elencato nei successivi commi.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle necessarie ed eventuali, al fine di assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria, prevista dal Testo Unico dell'edilizia, così come elencate dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.50, comma 1, lett. h) della L.R. 11/2004 tra cui le principali:

- strade residenziali
- spazi di sosta e di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato
- canali multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione e ogni altra rete, infrastrutture, opere pubbliche o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da considerarsi inoltre opere di urbanizzazione primaria:

- opere correlate alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione, creazione di invasi compensativi,

⁽²⁸⁾ Paragrafo così modificato dalla Seconda Variante al P.I. approvata con DCC n. 13 del 03/03/2014.



manufatti di controllo della portata delle acque meteoriche, etc...) nonché dal punto di vista geologico (opere fluviali di difesa dei terreni, come dighe e muri di contenimento);

- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
- inoltre, qualora ritenute necessarie ed essenziali, sono assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria alcune attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:
- raccordi e svincoli stradali
- barriere antirumore (da preferirsi in terra e con piantumazioni) ed altri accorgimenti atti ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti)
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e geologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.
- piazzole di sosta per gli autobus
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
- Interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
- Bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, tra cui devono ricomprendersi le opere e le costruzioni finalizzate allo smaltimento, al riciclaggio, alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi;
- si richiama altresì quanto previsto dal comma 5 dell'art.31 della L.R. 11/2004.

Il comune determina l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati in funzione delle specifiche esigenze della comunità locale.

Nel caso in cui il Comune valuti che l'intervento attuativo necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito procedere alla compensazione per la mancata realizzazione delle stesse con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento delle infrastrutture e dell'arredo urbano, per un importo equivalente.

I perimetri di eventuali standard nonché tracciati viari collocati dal P.I. all'interno delle zone soggette a strumento attuativo possono essere traslati sempre all'interno dell'area di intervento, per comprovate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica. La traslazione deve avvenire all'approvazione dello strumento attuativo.

Articolo 53 Determinazione delle dotazioni di parcheggio per le attività commerciali



Ai sensi della DGRV 1047/2013 nelle dotazioni di servizi la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta ed ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti:

- Centro urbano di cui all'articolo 3 della LR 50/2012;
- Fuori del centro urbano.

Centro Urbano:

- Esercizi di vicinato e medie strutture al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita:
 - 0,5 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 1.000 mq.
- Medie strutture al di sopra dei 1.500 mq di superficie di vendita:
 - 0,7 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 1.000 mq.
- Grandi strutture di vendita nelle zone B, C1, C2 e per le aree degradate da riqualificare:
 - zone di 0,8 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento;

Fuori del centro urbano:

- Esercizi di vicinato e medie strutture al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita:
 - 0,8 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 1.000 mq.
- Grandi strutture di vendita e medie strutture al di sopra dei 1.500 mq di superficie di vendita del settore alimentare:
 - area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- Grandi strutture di vendita e medie strutture al disopra dei 1.500 mq di superficie di vendita del settore non alimentare:
 - area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento. Tali dotazioni sono dimezzate nel caso vendano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotto: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.



TITOLO XI - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Articolo 54 Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale

Le tavole grafiche individuano le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale esistenti e programmate.

La rappresentazione cartografica costituisce indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

Le opere infrastrutturali di attraversamento di fiumi dovranno garantire una elevata "qualità architettonica" intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che, nel rispondere alle esigenze di carattere funzionale, garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

All'interno dei "varchi" indicati nelle cartografie di Piano, anche con riferimento ai PATI, attraverso barriere infrastrutturali, inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale / intercomunale e comunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti definitivi, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico - edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.

In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal CdS e relativo Regolamento, dal DM 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; le nuove intersezioni quanto previsto dal DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalla "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'amministrazione provinciale.

Tali infrastrutture dovranno essere progettate ed attuate in modo da inserire armonicamente la loro presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- a) formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il tracciato al fine di dissolvere l'effetto di linearità prodotto dall'infrastruttura nel paesaggio;
- b) evitare gli effetti di accentuazione del tracciato sia pur realizzati con materiale vegetale;
- c) mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- d) mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- e) adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- f) nella formazione di strade, la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- g) andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare.

Nel definire gli effettivi tracciati delle nuove infrastrutture stradali, si dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di progettazione delle stesse:



- a) effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprende l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato, al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;
- b) definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
- c) valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
- d) studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
- e) definire il tracciato stradale adattandolo il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, predisponendo soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazione di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a verde, misure per la difesa della strada, ecc.);
- f) la sistemazione a verde non dovrà necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, a seconda degli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali. Il viale alberato sarà preferibile nell'attraversamento di zone agricole piatte e sostanzialmente prive di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario: in tali casi il filare arboreo risulterà opportuno sia per articolare il paesaggio circostante, sia per sottolineare la strada stessa, indirizzando la vista sul percorso in mancanza di apprezzabili visuali poste lungo lo stesso.

Articolo 55 Percorsi e tracciati storici

I percorsi e tracciati storici individuati nelle tavole grafiche non possono essere modificati nel loro sedime né planimetrico né altimetrico.

Eventuali rettifiche che si rendano necessarie per motivi di sicurezza stradale non possono comportare la soppressione del sedime antico.

Il manto di copertura per le parti non ancora pavimentate con strato bituminoso dovrà essere realizzato in materiali compatibili con i caratteri storici ed ambientali del tracciato, privilegiando il rivestimento con strato antipolvere.

Devono essere conservate lungo tutto il tracciato alberate, masse arboree, cespugli, siepi ed alberi isolati secondo il criterio della naturalità.

Le nuove piante devono essere scelte solo fra le specie autoctone indicate nel Prontuario per la Qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Lungo la fascia di rispetto non è ammessa la posa in opera di reti tecnologiche ed è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari.

È consentita la realizzazione di passi carrai con forme e materiali compatibili con le caratteristiche del tracciato e dell'ambiente circostante.

Articolo 56 Percorsi pedonali e ciclabili

Sono individuati nelle tavole grafiche con apposita grafia e possono essere ridefiniti e completati da un "piano generale dei percorsi pedonali e ciclabili".

I criteri per la loro individuazione sono i seguenti:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati, tratturi, capezzagne, etc...;
- attraversamento, anche marginale, di siti di particolare pregio paesaggistico-ambientale;
- presenza lungo il percorso di edifici e manufatti di pregio storico, artistico, ambientale, di corsi d'acqua, di elementi vegetali, in particolare di alberate e masse arboree;



- collegamento fra loro e con i centri abitati di strutture scolastiche, sportive, civiche, aree a verde ed a parco;
- continuità creata con sede opportuna anche lungo percorsi carrabili esistenti.

Devono essere individuate nel “piano” le parti di tracciato destinate esclusivamente a cicli e pedoni, quelle per le quali è consentito l'accesso anche veicolare ai soli residenti ed infine le sedi di percorsi carrabili da destinare ad uso pedonali e ciclabile separate da queste con sistemi adeguati.

Devono essere messe in atto le misure opportune, con manufatti, essenze vegetali e cartelli informativi per impedire l'accesso ed il transito di autoveicoli.

Lungo i percorsi saranno messe a dimora, secondo un progetto compreso nel “piano”, essenze arboree autoctone, senza precludere eventuali angoli visuali verso il territorio agricolo.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'esproprio o al convenzionamento con servitù d'uso pubblico.



TITOLO XII DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

57 Definizione e metodi di misurazione

57.1 Definizioni

1. Volume Urbanistico (VU): volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU), inteso come Volume totale o volumetria complessiva (art. 1.0.3 voce 19 del Regolamento Edilizio) al quale vengono sottratte le seguenti voci:

- a) i sottotetti che abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2.40. I locali possono essere collegati funzionalmente con l'ultimo piano abitabile. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per areazione e fori di limitate dimensioni fino a mq 0,80. Non sono ammessi fori finestra nelle zone agricole. Al fine dello scomputo del volume, nelle zone classificate come agricole sono ammessi i sottotetti praticabili nella misura massima del 25% della superficie coperta. Nella parte rimanente del tetto l'imposta interna della falda di copertura deve essere posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio di piano. Detti locali non sono abitabili e sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
- b) le logge rientranti ed i portici con profondità non superiore a ml. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
- d) i vani ascensore, i volumi tecnici;
- e) e superfici adibite a garage, ai sensi dell'art. 9 della L.122/89, fino ad un massimo di 36 mc, pari alla volumetria di un garage delle dimensioni di 5m x 3 m x 2,4 m di altezza. Qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
- f) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 40, misurati dalla quota del piano di campagna (definito al punto 11 dell'articolo 1.0.4 del RE) alla quota di calpestio.
- g) i volumi non emergenti dal terreno. Il volume è computato per intero, qualora siano presenti locali interrati o seminterrati, non emergenti dal terreno, che abbiano altezza in luce netta superiore a ml. 2.40.

57.2 Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del Piano degli Interventi ogni volume edilizio esistente, vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I permessi di costruire costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente punto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante la costituzione di un vincolo di non edificazione su aree limitrofe di altra proprietà, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; il vincolo di non edificabilità, pena nullità del Permesso di costruire, dovrà



essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del concessionario.

57.3 Distanze

Si riportano le definizioni principali per l'applicazione delle presenti norme tecniche operative.

Distacchi tra edifici/costruzioni

Sono definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dalle presenti NTO; sono misurate in senso lineare. Si applica alla sagoma dei fabbricati, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.

Limitatamente alle Zone B residenziali e di completamento, nei lotti attigui a fabbricati esistenti con distanza inferiore dai confini è consentita l'edificazione con il solo rispetto della distanza dai confini, purché l'edificio esistente sia una pertinenza o accessorio di altezza non superiore a ml. 2,50.

Distanza tra pareti e pareti finestrate contrapposte

Sono definite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968; sono misurate tra pareti (parte rilevante della sagoma) di fabbricati diversi, con le seguenti modalità:

- a. sono misurate in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
- b. si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati
- c. si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all'esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
- d. Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno su pareti originariamente cieche.
- e. Si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti e tamponamenti.

Distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare

Sono definite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e sono misurate in senso lineare tra pareti (parte rilevante della sagoma) di fabbricati diversi che si fronteggiano – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) che si fronteggiano in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

Distanza dai confini

È la distanza tra i confini di proprietà e la sagoma dei fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

Distanza dalle strade

È la distanza misurata radialmente dal confine stradale come definito all'art. 3 – comma 1-lett. 10 del D.Lgs 285/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino alla sagoma dei fabbricati. Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza massima.



- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS, devono rispettare quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta è pari a m. 2,00 per le strade di tipo D.

I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, esterni alla superficie coperta (SC) del fabbricato, dovranno rispettare la distanza minima di ml. 2,00 dal confine stradale.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal Cds in relazione alle tipologie delle strade esistenti o, in attinenza, al D.M. 1404/1968.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS e nelle zone agricole (ZTO E) si applicano le distanze minime dal confine stradale stabilite dall'art. 26 del DPR 495/1999 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" ovvero:

Art. 26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada ²⁹	
Caso	Distanza dal confine stradale
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti strade fuori dei centri abitati (art.26 co.3 DPR. 495/1992)	- 60 m per le strade di tipo A (autostrade); - 40 m per le strade di tipo B (extraurbane principali); - 30 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie); - 20 m per le strade di tipo D (urbane di scorrimento); - 20 m per le strade di tipo E (urbane di quartiere); - 20 m per le strade di tipo F (strade locali) ad eccezione delle strade vicinali; - 10 m per le strade vicinali di tipo F;
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti strade fuori dei centri abitati ma in Z.T.O. di tipo A,B,C,D esistenti e/o previste (art.26 co.4 DPR. 495/1992)	- 30 m per le strade di tipo A (autostrade); - 20 m per le strade di tipo B (extraurbane principali); - 10 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie); - 20 m per le strade di tipo D (urbane di scorrimento); - 10 m per le strade di tipo E (urbane di quartiere); - 10 m per le strade di tipo F (strade locali) ad eccezione delle strade vicinali; - 10 m per le strade vicinali di tipo F;

Le distanze dal confine stradale da rispettare per la casistica di interventi sottocitati sono:

²⁹ Paragrafo così modificato dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.



Art. 26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada ³⁰	
Caso	Distanza dal confine stradale
Canali, fossi, escavazioni (art.26 co.1 DPR. 495/1992)	- 3 m
Costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza (art.26 co.5 DPR. 495/1992)	- 5 m per le strade di tipo A e B - 3 m per le strade di tipo C ed F
Alberi (art.26 co.6 DPR. 495/1992)	- Non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
Recinzioni di altezza non superiore ad 1 m su terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza non superiore a 1 m. Stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle, fili di ferro o altro, se di altezza inferiore a 1m. (art.26 co.7 DPR. 495/1992)	- 1m
Recinzioni di altezza superiore a 1m. su terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza superiore ad 1 m Recinzioni di altezza superiore ad 1 m impiantate su cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Vigneti /frutteti e gli stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri catenelle, fili di ferro o altro se di altezza superiore a 1m. (art.26 co.7 DPR. 495/1992)	- 3m
Le prescrizioni da rispettare nell'aprire canali, fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione, nell'impiantare siepi vive o piantagioni, nell'installazione di recinzioni inferiori e superiori a m. 1 non si applicano alle opere e colture preesistenti. (art.26 co.7 DPR. 495/1992)	

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI , ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41 –co. 4 ter della L.R. 11/2004.

Sono consentite deroghe alle distanze minime:

- per adempiere a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico ecc.);
- nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza qualora ammesso dalle norme di zona³¹, il responsabile dell'UTC , sentita la Commissione edilizia comunale "CEC" qualora istituita , può imporre o autorizzare

³⁰ Paragrafo così modificato dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022.

³¹ Paragrafo così modificato dal II° PI fase 1 approvata con DCC n. 54 del 29.11.2022



la costruzione secondo detto allineamento nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

La disciplina relativa ai distacchi e alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:

- a) ai manufatti completamente interrati;
- b) ai manufatti e impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.
- c) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- d) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;

In attuazione di quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001 e in conformità e con le procedure di cui alla L.R. 4/2015, sono consentite distanze inferiori rispetto a quelle stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 nei seguenti casi:

- a) nelle zone di urbanizzazione di tipo A, B e C1, qualora le minori distanze ammesse siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato e unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 1444/1968, ferma restando la facoltà di mantenere, nelle medesime zone e ambiti, gli allineamenti e le minori distanze preesistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ancorchè attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero nel caso di ampliamento o di sopraelevazione degli stessi.
- b) In tutto il territorio comunale nelle seguenti ipotesi:
 - Nei casi di costruzione a prevalente destinazione residenziale, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i soli delle nuove costruzioni, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di cm. 35 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 25 per quelli orizzontali intermedi, alle condizioni indicate nel D.Lgs. 115/2008 "Attuazione della Direttiva 2006/32/CE".
 - Nel caso di installazione di ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, nel rispetto dei limiti e dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.
- c) Le minori distanze ammesse ai sensi del comma a) non possono in nessun caso risultare inferiori rispetto a quelle stabilite dal Codice Civile, salvo accordo tra confinanti e non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 58 Destinazione d'uso:

Per destinazione d'uso si intende la funzione prevalente che essa assolve. La destinazione d'uso di un fabbricato deve essere coerente con l'insieme di quelle ammesse nella zona dove sono site l'area o la costruzione. Le pertinenze e i locali annessi si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- produttiva;
- direzionale;



- commerciale;
- turistica ricettiva;
- agricola;
- servizi.

58.1 Destinazione residenziale

La destinazione d'uso residenziale è inerente a edifici o parte di edifici destinati all'abitazione delle persone, compresi gli spazi pertinenziali. Oltre alle abitazioni civili rientrano in tale destinazione gli alloggi funzionalmente connessi ad edifici con destinazione diversa, ad eccezione dell'alloggio del custode negli edifici produttivi, nonché gli alloggi collettivi non aventi destinazione ricettiva o non ricadenti in area prevista a servizi dal PI.

58.2 Destinazione produttiva

La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive classificati come tali ai sensi della normativa vigente. La destinazione d'uso produttiva si articola in attività industriale e artigianale. Non necessitano di cambio d'uso in quanto compatibili con la destinazione produttiva: le attività di rimessaggio camper, con l'esclusione di qualsiasi forma di vendita.

58.3 Destinazione direzionale

La destinazione d'uso direzionale è inerente ad edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche di servizio. Questa destinazione è inerente alle sedi, succursali o filiali di società, enti o istituti, agli uffici pubblici con esclusione, per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi. Restano comunque esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali. Sono ricomprese in tale destinazione le attività sociali e socio-sanitarie private, quali studi medici, ecc.

58.4 Destinazione commerciale

La destinazione d'uso commerciale comprende il commercio al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale le attività di servizio alla persona quali centri estetici, centri benessere, centri fitness, palestre private, piscine, ecc.; in tali casi le superfici aperte al pubblico sono assimilate a Superfici di Vendita.

Non necessitano di cambio d'uso in quanto compatibili con la destinazione commerciale: le attività di artigianato di servizio e/o artistico; le agenzie d'affari; le attività con finalità culturali, sociali e socio-sanitarie private; i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi; gli spazi anche scoperti destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti; i parcheggi e/o autorimesse private a rotazione aperti al pubblico. ⁽³²⁾

58.5 Destinazione turistica-ricettiva

La destinazione d'uso turistico-ricettiva è inerente, con riferimento alla definizione della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", ad alberghi, motel, villaggi-albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra-alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono

⁽³²⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



inseriti.

58.6 Destinazione agricola

La destinazione agricola comprende le costruzioni, gli impianti e le pertinenze destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, comprese le residenze in funzione della coltivazione del fondo.

58.7 Destinazione per servizi

La destinazione d'uso per servizi comprende edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, destinati ad attività di servizio amministrativo, per l'istruzione di base, superiore, scuole non dell'obbligo, per servizi culturali pubblici, servizi sociali e ricreativi, servizi religiosi, servizi per l'assistenza sanitaria pubblica, servizi cimiteriali, servizi tecnici e tecnologici, servizi per la sicurezza e la protezione civile, impianti sportivi all'aperto, impianti sportivi al coperto.

Articolo 59 Interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi sugli edifici esistenti sono definiti dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia." e dai successivi provvedimenti legislativi in materia.

59.1 Interventi ammessi per gli edifici soggetti a vincolo storico monumentale e per gli edifici e manufatti di valore storico testimoniale

59.1.a Criteri generali

Il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale e testimoniale deve garantire il mantenimento della struttura insediativa espressa nella relazione fra contesto e tipologia edilizia.

Gli interventi non dovranno necessariamente essere mimetici o ripetitivi degli elementi storici, ma potranno proporre soluzioni alternative purché coerenti. Non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile"; attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

Qualora una unità edilizia appartenga ad un insieme più ampio, anche suddiviso in proprietà diverse, le scelte cromatiche delle facciate e degli elementi del prospetto dovranno essere tra loro omogenee.

Gli orti e i giardini privati sono generalmente delimitati e funzionalmente e fisicamente concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. Le modalità di intervento sono coerenti con il tipo di intervento attribuito all'edificio.

I giardini di pregio vanno tutelati nel senso che devono essere salvaguardati gli elementi arborei e i manufatti connotativi, ma sono ammessi interventi di trasformazione purché venga mantenuta la natura prevalentemente verde dello spazio. È ammesso anche utilizzare come posti auto le parti meno pregiate purché si intervenga con soluzioni non invasive.

Negli altri casi di giardini, orti, cortili lo spazio scoperto deve essere parte integrante del progetto di intervento sulla unità edilizia e l'obiettivo è quello di conservare la relazione tipologica tra parti edificate e non. Sono ammessi interventi di rifacimento e ricomposizione dello spazio, usi diversi e diversi trattamenti delle superfici utilizzando materiali coerenti con il tessuto storico. Non sono ammesse recinzioni o suddivisioni degli spazi interni che compromettano la lettura di insieme dello spazio.



59.1.b Categorie di intervento

Per gli edifici soggetti a vincolo storico monumentale e per gli edifici e manufatti di valore storico testimoniale i tipi di intervento ammessi sono così definiti:

M1 – manutenzione ordinaria

Come definiti dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.” e dai successivi provvedimenti legislativi in materia.

M2 – manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, nel rispetto dei volumi e delle superfici, ed in assenza di modifiche delle destinazioni d'uso, le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

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

- rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali in casi di edifici soggetti a vincolo di qualsiasi natura, in zona agricola o in zona a parco.

Gli interventi di ristrutturazione devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte.



R1/R2 – restauro e risanamento conservativo

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

- il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, soprattutto dei caratteri di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere dell'edificio;
- il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico, statico e funzionale dell'edificio per il quale si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri dell'edificio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

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

Dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile, se soggetto a vincoli di qualsiasi natura.

R3 - ristrutturazione edilizia parziale

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;



- c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

R4 - ristrutturazione edilizia integrale

Si applicano agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti e la ricomposizione delle parti alterate. Per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione parziale, sono consentiti:

- a) la ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- b) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario;
- c) ricomposizione volumetrica e tipologica delle parti non più riconoscibili al fine di proporre un assetto coerente con le caratteristiche tipologiche e i tipi edilizi tradizionali ammettendo anche la demolizione e ricostruzione delle parti non di pregio o degradate in modo non recuperabile.

R5 – demolizione e ricostruzione

Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione. Qualora non sia diversamente specificato nella scheda del fabbricato, la ricostruzione potrà avvenire anche con diversa sagoma purché il nuovo sedime sia disposto coerentemente con la tipologia e con le parti di pregio. Qualora non indicato esplicitamente è da intendersi che è prescritto il mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

R6 – demolizione senza ricostruzione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

R7 – nuova edificazione

Il PI nei casi nei quali il fabbricato tutelato richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o su aree libere, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni solo secondo le indicazioni planimetriche "sagome limite" individuate nell'elaborato "05 – Schede Edifici e Manufatti di Pregio Storico ed Artistico" nel rispetto dei parametri stereometrici e delle modalità attuative specificamente previste nella scheda.

Modalità di intervento:

1. non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con categoria di intervento R1, R2 e R3 e comunque nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68;
2. le capacità edificatorie sono predeterminate. Si richiama le distanze minime previste dalle zone territoriali omogenee su cui ricade l'intervento;
3. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterprestando i criteri morfologici e funzionali storicizzati della



zona insediativa proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale.

4. Il Responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.
5. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente per li singoli fabbricati te nell'elaborato "05 – Schede Edifici e Manufatti di Pregio Storico ed Artistico".



TITOLO XIII - L'EDILIZIA SOSTENIBILE E LA QUALITÀ AMBIENTALE

Articolo 60 Sostenibilità

60.1 Sostenibilità ambientale delle infrastrutture e delle installazioni

La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.O.:

a) sorgenti luminose

Il territorio comunale di Cadoneghe, con delibera regionale n. 2301 del 22.06.1998 in attuazione della LR 27 giugno 1997 n. 22, rientra all'interno dell'elenco dei Comuni inseriti nell'area di tutela derivata dalla presenza dell'osservatorio astronomico Giuseppe Colombo di Padova; quest'ultimo quale osservatorio compreso tra quelli dell'Allegato B-Osservatori non professionali e siti di osservazione di cui all'art. 8 della legge regionale n.22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso", determina una zona di particolare protezione di 10 Km di raggio.

Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:

- impianti di illuminazione pubblici;
- impianti di illuminazione stradali;
- impianti di illuminazione privati;
- impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
- impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;
- fari rotanti;
- insegne pubblicitarie, vetrine.

Il PI unitamente al PATI si prefigge l'obiettivo della tutela della prevenzione dell'inquinamento luminoso ai seguenti fini:

- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici;
- risparmio energetico;
- consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.

Dovranno essere adottate le misure previste dal Piano Comunale dell'illuminazione pubblica, ai sensi della Legge n. 17 del 7 agosto 2009, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 27.07.2015. ⁽³³⁾

b) risorse idriche

I Comuni, in ottemperanza all'art.16 punti 2 e 4 del PTRC adottato nei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

- promuovono l'adozione di misure per l'eliminazione degli sprechi idrici, per la riduzione dei consumi idrici, per incrementare il riciclo ed il riutilizzo dell'acqua e incentivano l'utilizzazione di tecnologie per il recupero e il riutilizzo delle acque reflue.
- incentivano nelle aree con presenza di poli produttivi la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata, in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali.

⁽³³⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



c) Impianti fotovoltaici

I Comuni, in ottemperanza all'art.30 del PTRC adottato, localizzano gli impianti fotovoltaici ubicati al suolo preferibilmente nelle aree industriali, a grande distribuzione commerciale ed in quelle compromesse dal punto di vista ambientale, ivi comprese quelle costituite dalle discariche controllate di rifiuti, fermo restando che la loro possibilità di realizzazione rispetti la normativa statale e regionale vigente. ⁽³⁴⁾

La progettazione degli impianti fotovoltaici al suolo deve prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed eventuali opere di mitigazione.

Sono fatte selve le normative vigenti in materia.

60.2 Sostenibilità ambientale degli edifici

Le presenti indicazioni definiscono i requisiti volontari e i criteri di incentivazione finalizzati alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Un apposito regolamento attuativo per la definizione dell'entità, della tipologia e dei criteri di attribuzione degli incentivi e delle linee guida organizzative del circuito certificatorio, nonché gli schemi tipo della dichiarazione preventiva e della scheda tecnica di fine lavori sarà predisposto, sulla scorta delle linee guida in materia di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 4/07, di cui agli allegati A e B alla D.G.R.V. n. 2398 del 31 luglio 2007, dall'Ufficio di Piano del PATI AM di cui all'art. 12.3 delle N.T.A. del PATI AM.

Interventi di edilizia sostenibile

Ai fini delle presenti norme s'intendono, per interventi di edilizia sostenibile, gli interventi edilizi caratterizzati dai requisiti che seguono.

a) Efficienza energetica

L'efficienza energetica si attua mediante il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria (fep).

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui al comma 2 definirà le classi energetiche parametrate al fabbisogno di energia primaria massima prevista (tep).

b) Comfort estivo

Il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici, spesso supera il fabbisogno energetico per riscaldarli. Il requisito "Comfort estivo" si pone l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio in termini di efficienza energetica nella stagione estiva.

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui al comma 2 definirà l'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a rimetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento.

c) Risparmio idrico

Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Requisiti prestazionali

L'esigenza è soddisfatta se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, in percentuale da stabilire con il regolamento di cui al comma 2, rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa.

⁽³⁴⁾ Comma così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



d) Utilizzo di materiali bioecologici

Va incentivato l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni o i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del suolo.

Va inoltre privilegiato l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

Requisiti prestazionali

Vanno impiegati materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal regolamento di cui al comma 2.

e) Utilizzo del solare termico

Va favorita la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Requisiti prestazionali

L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto.

Il regolamento di cui al comma 2 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

f) Utilizzo di pannelli fotovoltaici

Va favorito l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui al comma 2. definirà le modalità di calcolo per la determinazione della prestazione.

g) Realizzazione di coperture e terrazzi verdi

Va incentivata la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore".

Requisiti Prestazionali

Il regolamento di cui al comma 2 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

h) Recupero delle acque meteoriche

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Requisiti Prestazionali

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle



stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Il regolamento di cui al comma 2 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

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

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

Questi indicatori verranno monitorati con cadenza massima triennale e il PI e le sue varianti dovranno riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio del territorio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) di competenza comunale da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Macro settore	Indicatori del PATI	Unità di misura	Fonte del dato/Dato
Suolo	➤ Superficie Agricola Utile	➤ Ha	➤ 133.921
Acqua	➤ Localizzazione aree a rischio idrogeologico/ristagno idrico ➤ Aumento della superficie impermeabilizzata ➤ Portata di deflusso ➤ Numero di pozzi	➤ Individuazione cartografica ➤ Ha ➤ metri cubi/secondo ➤ Numero	➤ Valutazione di Incidenza Idraulica ➤ Nota 1 ➤ Nota 2 ➤ 560
Nota 1: dato pregresso non reperibile, la verifica del dato sarà fatto sulla quota di incremento fissando il momento iniziale alla data di approvazione della Prima variante al Piano degli Interventi. Nota 2: dato non disponibile potrà essere calcolato solo al momento dell'aggiornamento del Modello Idraulico.			
Economia	➤ Aziende e addetti ➤ Reti per la telefonia e la telematica ➤ Reti energetico-ambientali	➤ Numero ➤ Km ➤ km	➤ 1.276 aziende ➤ 3.991 addetti ➤ Tutte le zone del territorio sono servite. ➤ Non presenti
Agenti fisici	➤ Impianti per la comunicazione ➤ Campi elettromagnetici da elettrodotti ➤ scuole, asili e simili in fascia di	➤ Numero ➤ Km – fasce di rispetto ➤ mq aree	➤ 5 Terna 3.080 RFI 2.250 ➤ Scuole e asili



	rispetto	sensibili in fascia di rispetto	o 0 mq, aree verdi 32.200 mq
Sociale	➤ Andamento demografico ➤ Rete ciclabile ➤ Andamento delle presenze in strutture turistico-ricettive (musei, parchi, ville, esposizioni)	➤ Residenti ➤ Km ➤ turisti/anno 2011	➤ 16.167 ➤ 12 ➤ Arrivi 2.978 Presenze 8073
Aria	➤ Concentrazione di particolato fine PM*	➤ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ anno 2011	➤ 31 ➤ Superamenti 57
Trasporti	➤ Andamento del traffico	➤ autoveicoli/ora	➤ PUM AM
Paesaggio bio diversità	➤ Andamento della frammentazione del paesaggio ➤ corridoi ecologici e aree di notevole interesse ambientale ➤ Stato di conservazione dei beni monumentali	➤ Indice di connettività ➤ km ➤ giudizio	Nota 3 7,5 ➤ buono
Nota 3: per una valutazione della connettività si può applicare l'indice β di connettività della rete ($\beta = e/n$) con e = numero di bordi (freccie, connessioni) e n = numero di nodi (rif. Tavola Trasformabilità PATI). Calcolando blueways e greenways la rete ecologica di Cadoneghe ha 13 bordi e 12 nodi, quindi $\beta < 1$ ovvero non ci sono connessioni alternative tra coppie di nodi.			



TITOLO XIV - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Articolo 61 Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua mediante:

- interventi edilizi diretti anche a seguito del recepimento di atti unilaterali d'obbligo ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990 o accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2001;
- Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta anche a seguito del recepimento di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2001;
- Comparti urbanistici come definiti dall'art.21 della L.R. 11/2004;

La predisposizione di P.U.A. può interessare anche aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti interventi urbanistici.

La perequazione costituisce strumento preferenziale per l'attuazione nel P.I. delle scelte strutturali e strategiche del P.A.T.I..

Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato o degli atti unilaterali d'obbligo avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dai PI e nell'allegato B alle presenti NTO "regesto accordi / atti unilaterali d'obbligo", e sono subordinati agli obblighi previsto nel atto di Accordo Pubblico/Privato o atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute negli stessi.

Articolo 62 Interventi edilizi diretti

Gli interventi edilizi diretti sono quelli che possono essere realizzati senza la formazione preliminare ed approvazione di un P.U.A. e possono essere così configurati:

- a) attività edilizia libera;
- b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo.

Al fine di garantire una coerente unità formale e funzionale del progetto edilizio, l'Amministrazione può subordinare gli interventi edilizi diretti di cui al comma 1, lett. b), alla preventiva predisposizione di:

- a) Piano Urbanistico Attuativo;
- b) Progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

Nelle zone di completamento edilizio è sempre consentito l'intervento edilizio diretto, purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno a realizzarle contestualmente alle opere edilizie e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Articolo 63 Città – da trasformare – Schemi Direttori e Schede Norma

Per città da trasformare si intende quella parte di città di nuovo impianto prevista su aree libere o mediante la ristrutturazione urbanistica e modifica funzionale di insediamenti produttivi preesistenti, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e sovraurbano ed a costituire concreta attuazione degli obiettivi di qualificazione e riqualificazione dei contesti urbani e periurbani.

La struttura e la disciplina degli interventi adempiono all'obiettivo di garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi e perseguire l'attuazione perequativa del PI.

La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:



- Ambiti di trasformazione derivanti da precedenti previsioni urbanistiche;
- Ambiti a pianificazione urbanistica individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di uno o più PUA convenzionati;
- Ambiti di pianificazione edilizia individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, costituiti da comparti urbanistici da attuarsi con un unico titolo abilitativo diretto convenzionato.
- Ambiti di riqualificazione e riconversione previsti dal PATI e/o dal PI da attuarsi previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

Gli Ambiti di trasformazione derivanti da precedenti previsioni urbanistiche sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme operative e, qualora la specifica Scheda Norma lo preveda, la loro attuazione può essere assoggettata previo accordo ai sensi dell'art.6 della L.R.11/1004.

Gli Ambiti a pianificazione urbanistica sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme operative, e dagli Schemi Direttori e/o dalle Schede Norma, allegate, nonché dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Qualora previsto nella Scheda Norma, l'Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 può essere sottoscritto in fase attuativa, prima della presentazione del PUA.

Gli Ambiti a pianificazione edilizia sono individuati nelle tavole di PI o di PATI e disciplinati dalle presenti norme, con annesse schede norma e dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Gli Ambiti di riqualificazione e riconversione sono individuati nelle tavole di PATI e PI e disciplinati dalle presenti norme operative, e dagli Schemi Direttori e/o dalle Schede Norma, allegate, la loro attuazione può prendere avvio dopo la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Per le parti di territorio assoggettate da PATI a programma complesso sono stati elaborati degli Schemi Direttori, che prefigurano lo sviluppo generale della zona, anche se non immediato.

Lo Schema Direttore, non ha carattere conformativo, ma è l'immagine complessiva di come i vari interventi PUA si compongono in un disegno ordinato, nell'idea dello sviluppo di una parte della città.

Gli Schemi Direttori declinano in Schede Norma, che con la loro valenza conformativa dettano i parametri edificatori i principi e le modalità di intervento nei singoli ambiti attuativi.

Schede Norma sono elaborate anche per interventi che pur non trovandosi all'interno di Programmi Complessi mettono in atto importanti processi di trasformazione del territorio.

I proprietari delle aree incluse all'interno delle previsioni insediative delle Schede Norma, dovranno presentare le ipotesi progettuali relative ai singoli Piani Urbanistici Attuativi qualora previsti.

I PUA previsti dalla normativa contenuta nelle Schede Norma devono avere il contenuto e l'efficacia del Piano Particolareggiato di cui all'articolo 13 della L.R.17 agosto 1942 n.1150 "Legge urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni, se non diversamente previsto nelle singole Schede Norma.

Gli accordi relativi agli ambiti sopra individuati dovranno essere secondo i tempi e modalità stabilite dal successivo articolo 69. ⁽³⁵⁾

Articolo 64 Individuazione delle opere di urbanizzazione all'interno dei PUA

Le zone dove l'urbanizzazione e l'edificazione è soggetta alla formazione di uno o più P.U.A.

⁽³⁵⁾ Articolo così modificato dalla Terza Variante al P.I. approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014.



sono definite dal P.I..

La definizione degli ambiti soggetti a strumento attuativo comprende:

- la localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi eventualmente già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

In ogni caso in qualsiasi zona è prescritto il P.U.A., qualora si renda necessaria la riorganizzazione del complesso delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento.

Nelle zone di espansione di nuova formazione è sempre prescritta l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo preventivo, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Con il progetto idraulico dei PUA dovrà in ogni caso essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.

Articolo 65 Il Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004 può essere di iniziativa pubblica, privata o congiunta pubblica e privata. Il P.U.A. definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed edilizia di un insediamento ed assume, in rapporto agli interventi previsti, contenuti ed efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato (P.P.) e dei Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di cui agli articoli 13 e 28 delle Legge 17 agosto 1942 n.1150 "Legge Urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modifiche;
- c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla Legge 17 agosto 1942 n.1150; Legge 18 aprile 1962 n.167; legge 29 settembre 1964 n.847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata" e successive modificazioni;
- d) del Piano di Recupero (P.d.R.) di cui all'art.28 della Legge 5 agosto 1978 n.457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del Piano Ambientale, di cui all'art.27 della Legge Regionale 16 agosto 1984 n.40 "Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del Programma Integrato, di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992 n.179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione urbana si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche con l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dimesse, degradate, non utilizzate a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Nell'ambito delle aree soggette a P.U.A. devono essere garantite le dotazioni minime di aree per servizi secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche.



Articolo 66 Criteri e limiti di flessibilità del PI

Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme:

- Variazione della perimetrazione dei piani urbanistici attuativi entro il limite del 10 per cento in termini di superficie;
- Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- Trasposizioni di zona e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici a servizi.
- Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica, le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PATI per singola ATO.

Articolo 67 Zone oggetto di P.U.A. vigenti o approvati

All'interno di tali zone gli indici stereometrici e le destinazioni d'uso sono quelli previsti negli strumenti urbanistici approvati, fatte salve particolari specifiche eccezioni qualora previste nelle tavole e nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Ai sensi del comma 9 dell'art.20 della L.R.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Il lottizzante o il Comune ha titolo a richiedere la modifica agli obblighi convenzionali qualora la variante incida sui rapporti finanziari.

Sono sempre fatte salve le norme contenute all'ultimo comma dell'art.78 della L.R. 61/85, nonché le altre eventuali disposizioni specifiche contenute nello strumento attuativo e nella convenzione urbanistica. ⁽³⁶⁾

Articolo 68 Zone soggette a PUA obbligatorio

Nelle zone assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo ogni intervento è subordinato all'attuazione di un P.U.A. unitario per l'area perimetrata, fatte salve le diverse previsioni di delimitazione d'ambito da prevedersi con deliberazione di Consiglio Comunale.

In ogni caso sono comunque soggette a P.U.A. obbligatorio, indipendentemente dalla perimetrazione, tutte le aree in cui ciò sia previsto dalla normativa di zona, nonché le zone definite di espansione e ristrutturazione.

Qualora l'area perimetrata comprenda al suo interno aree destinate a standard o per opere di urbanizzazione, tali aree dovranno essere comprese nello strumento attuativo e vengono conteggiate ai fini della densità edilizia della zona, con la sola esclusione della viabilità principale del P.I..

⁽³⁶⁾ Articolo così modificato dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento attuativo obbligatorio.

In ogni caso lo stralcio funzionale proposto deve essere congruente rispetto al disegno complessivo dell'area ed alla perequazione fra le ditte interessate; dovranno inoltre essere previste e verificate tutte le quantità minime a servizi, nonché le eventuali ulteriori prescrizioni in modo proporzionale per ciascun ambito che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale.

Gli elaborati del P.U.A. sono quelli previsti dall'art.19 della L.R. 11/2004.

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti al P.U.A. sono stabiliti dall'art.20 della L.R. 11/2004.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre Schede Norma urbanistiche finalizzate a garantire l'unità formale e funzionale degli interventi. Le stesse non sono sostitutive del P.U.A. qualora prescritto dal P.I. e possono essere attuate attraverso stralci funzionali.

Il P.I. potrà definire altresì ambiti di progettazione unitaria.

La progettazione unitaria interessa il perimetro di aree e/o edifici appartenenti anche a più proprietari, o aventi titolo a edificare, e costituenti un organismo edilizio e/o urbanistico sul quale è necessaria la progettazione unitaria.

La convenzione prevista per i P.U.A. deve prevedere:

- l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

La convenzione deve comunque essere sempre approvata unitamente al PUA con deliberazione della Giunta Comunale, nei modi e forme di legge.

Articolo 69 Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Per la raccolta di proposte di accordo pubblico privato il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati.

I diversi bandi che potranno essere attivati e pubblicati anche con riferimento a diversi temi progettuali dei PI., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegneranno in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi.

Fermo restando la quantificazione del plusvalore finanziario, finalizzato alla determinazione del beneficio pubblico economico, indicativamente sono ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:



- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- recupero e riuso di aree dismesse, degradate;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- riordino degli insediamenti esistenti;
- ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni;
- sistemazioni dell'arredo urbano;
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale;

Le proposte di accordo dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- b) essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
- c) fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- d) nel caso riguardino aree inedificate, essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PATI;
- e) nel caso riguardino la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, oppure ambiti degradati, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché con le caratteristiche del punto precedente;
- f) nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- g) non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico - progettuali;
- h) dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

Al fine della raccolta di proposte di intervento di rilevante interesse pubblico saranno promosse procedure di evidenza pubblica attraverso la pubblicazione di avvisi per la raccolta delle stesse; l'Amministrazione potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi.

La scelta dell'inserimento delle proposte nel Piano degli Interventi terrà conto della quantità di consumo di suolo consumabile cui variante 2 al PATI massima, nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano.

La presentazione delle proposte di accordo non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle



proposte o le sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

La procedura relativa agli accordi selezionati si concludono con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Gli accordi accedono all'atto di pianificazione, attraverso il loro recepimento con l'adozione del Piano e sono condizionate all'esito del procedimento di approvazione dello stesso.

Al fine del citato recepimento, gli accordi dovranno essere sottoscritti tra le parti, prima all'adozione dello Strumento Urbanistico, successivamente alla loro approvazione da parte dall'organo competente all'adozione del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 comma 4 bis della L.241/1990,

Gli accordi sono sottoscritti in forma pubblica amministrativa nei casi in cui gli stessi prevedono l'impegno del promotore alla cessione di beni immobili o alla costituzione di diritti reali a favore del Comune ovvero non comportino vincoli ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile su beni immobili di proprietà del promotore.

Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, sono sottoscritti nella forma della scrittura privata. ⁽³⁷⁾

Nell'allegato B alle presenti norme "registro accordi / atti unilaterali d'obbligo" sono derubricati gli atti d'obbligo / accordi pubblico privati recepiti nei PI.

La formazione degli Accordi o Atto Unilaterale d'Obbligo seguono i criteri operativi (DCC. 19 del 13.04.2022 e smi e DCC. 52 del 24.11.2023 e smi) , che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli stessi.

Articolo 70 Perequazione urbanistica

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

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento agli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal PATI e non ancora convenzionati.

Il Piano degli Interventi persegue l'istituto giuridico della perequazione attraverso la predisposizione di schemi direttori e/o schede norma contenenti previsione urbanistiche, aree di concentrazione dell'edificato ed aree a servizi da attuarsi unitariamente.

Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Nell'ambito dei singoli PUA, sulla base di criteri progettuali ed attuativi dovranno essere individuati i comparti perequativi cioè le unità minime di trasformazione urbana caratterizzate da unitarietà sotto il profilo progettuale e possibilmente da un assetto proprietario semplificato.

Il comparto perequativo potrà essere composto da aree fra loro contigue, comparto continuo, o gruppi di aree non contigue, comparto non continuo, che comunque concorrono

⁽³⁷⁾ Articolo così modificato dalla Terza Variante al P.I. approvata con DCC n. 30 del 08/04/2014.



all'organizzazione di parti di città secondo un progetto coordinato finalizzato all'attuazione delle dotazioni territoriali.

I comparti perequativi dovranno essere caratterizzati dalla seguente ripartizione funzionale:

- area privata, destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie riconosciute dal piano, che tuttavia può contenere dotazioni territoriali di proprietà privata ma funzionali a servizi convenzionati con l'Amministrazione;
- area destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che il proprietario privato cede a titolo gratuito all'amministrazione oltre alle aree dovute per legge. Essa comprende i suoli destinati ai servizi di interesse pubblico e generale e qualora l'Amministrazione lo ritenesse utile e necessario, anche alla residenzialità sociale, è comunque fatto salvo quanto previsto nell'Accordo di cui al comma 4.

Articolo 71 Credito edilizio e cessione di cubatura e asservimento di cubatura

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dall'eliminazione di elementi di degrado, dalla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art.37 della L.R. 11/2004, definita . delle presenti N.T.O..

Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa, individuata dal P.I., per opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi, espressa in mc o in mq, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario di mercato dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico.

Oltre agli ambiti ed agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui alle presenti N.T.O., possono essere attivate ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PRC;
- demolire immobili, e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con vincoli, valori e tutele, fragilità e invariati;
- realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate



in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio dovrà essere predisposta una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro "Registro dei Crediti Edilizi" riportante:

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

I crediti edilizi sono utilizzabili:

- all'interno delle aree di trasformabilità, e del consolidato con l'esclusione delle "Zone significative";
- nelle apposite aree messe a disposizione all'interno dei nuovi PUA

L'asservimento di cubatura è un istituto di fonte negoziale in forza del quale è consentita, a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo "cedente" in favore di altro fondo "cessionario", cosicché, invariata la cubatura complessiva risultante, il fondo cessionario sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto. Il proprietario del fondo "cedente" può chiedere al responsabile del procedimento, nei soli casi dove la presenza di eventuali vincoli sovraordinati di inedificabilità (fasce di rispetto) non permettano lo sviluppo in loco dello "jus edificandi" esistente, un permesso di costruire con una cubatura maggiore rispetto a quella che avrebbe potuto realizzare in assenza della predetta cessione. All'interno del territorio comunale è ammessa la cessione di cubatura solo nei casi in cui sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- ⇒ i fondi sono contigui;
- ⇒ la destinazione urbanistica è la stessa;
- ⇒ l'indice di edificabilità potenziale è identico tra il fondo che cede la cubatura e quello che la riceve.

All'asservimento di cubatura si applicheranno le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione (art. 2643 codice civile).

Articolo 72 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale è consentito ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica, secondo i criteri fissati per il precedente articolo sul Credito Edilizio.



TITOLO XV NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 73 Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

L'entrata in vigore delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi, e dei titoli abilitativi. in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci, nei termini di validità degli stessi.

Per tutti i permessi a costruire rilasciati sono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento qualora si rendesse necessario procedere a variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.

Qualora la decadenza avvenga 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 di costruire originario esclusivamente per i volumi già realizzati, anche se non ultimati.

Per gli interventi compresi all'interno delle aree oggetto di Piano Urbanistico Attuativo in vigore, ai sensi dell'art.19 – comma 9 – sono confermate le norme in vigore al momento dell'approvazione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale.

E' comunque sempre consentito applicare i nuovi indici - se più favorevoli – contenuti nelle presenti N.T.O..

Articolo 74 Poteri di deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è normato dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, comunque nel rispetto della normativa prevista dal D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. ⁽³⁸⁾

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del progetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

⁽³⁸⁾ Comma introdotto dalla Quarta Variante al P.I. approvata con DCC n. 115 del 26/10/2016.



- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno n. 327/2001– Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003 n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

La deroga alle previsioni urbanistiche, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme Operative del PI, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444 e di quanto disposto dal Codice Civile.

Articolo 75 Modifica di norme o piani di livello superiore

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione superiori al PATI riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa specifica disposizione.

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PATI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Tali modifiche non costituiscono variante al PI.



ALLEGATO “A” DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE (ZTO B1)

Articolo A1. Ambito di riferimento

La presente sezione normativa si applica alle Zone Territoriali Omogenee indicate in cartografia del PI come ZTO B1.1 e B1.3 e corrispondenti all’ambito denominato “Zone territoriali significative”.

Tale ambito è riconosciuto come ambito di riqualificazione urbana ai sensi dell’art. 6 della LR 14/2017.

Gli incrementi volumetrici rispetto all’esistente e l’applicazione delle premialità introdotte con le presenti norme non possono essere sommati all’applicazione degli incrementi introdotti dalla LR 14/2019.

Articolo A2. Indici di edificabilità per le ZTO B1.1

I parametri di intervento per le zone B1.1, fatta salva la salvaguardia del volume esistente, sono stabiliti in un indice minimo di edificabilità fondiaria e un indice massimo raggiungibile con l’applicazione dell’ art.A6.

Gli isolati sono distinti in:

ISOLATO A BASSA DENSITÀ

- Indice minimo di edificabilità fondiaria
1,50 m³/ m²
- Indice massimo di edificabilità fondiaria acquisibile con le modalità di cui all’ art.A6.
3,50 m³/ m²
- Indice permeabilità minimo di cui all’ articolo A5 rispetto alla superficie fondiaria
30%
- Altezza come da articolo A4.
- Distanze secondo disciplina di legge

Sono a bassa densità i seguenti isolati (rif. alla numerazione riportata in cartografia)

B1.1	1
B1.1	6
B1.1	11
B1.1	14
B1.1	17
B1.1	18
B1.1	20
B1.1	21
B1.1	22
B1.1	27
B1.1	31
B1.1	32
B1.1	33
B1.1	36
B1.1	37
B1.1	42



ISOLATO A MEDIA DENSITÀ

- Indice minimo di edificabilità fondiaria
2,00 m³/ m²
- Indice massimo di edificabilità fondiaria acquisibile con le modalità di cui all' articolo A6
4,00 m³/ m²
- Indice permeabilità minimo di cui all' articolo A5 rispetto alla superficie fondiaria
30%
- Altezza come da articolo A4.
- Distanze secondo disciplina di legge

Sono a media densità i seguenti isolati (rif. alla numerazione riportata in cartografia)

B1.1	2
B1.1	3
B1.1	4
B1.1	5
B1.1	7
B1.1	8
B1.1	10
B1.1	12
B1.1	13
B1.1	16
B1.1	19
B1.1	23
B1.1	25
B1.1	28
B1.1	38
B1.1	39
B1.1	40
B1.1	43
B1.1	44
B1.1	45
B1.1	46
B1.1	47
B1.1	48

**ISOLATO A ALTA DENSITÀ**

- Indice minimo di edificabilità fondiaria
2,50 m³/ m²
- Indice massimo di edificabilità fondiaria acquisibile con le modalità di cui all' articolo A6
4,50 m³/ m²
- Indice permeabilità minimo di cui all' articolo A6 rispetto alla superficie fondiaria
30%
- Altezza come da articolo A4
- Distanze secondo disciplina di legge

Sono ad alta densità i seguenti isolati (rif. alla numerazione riportata in cartografia)

B1.0	4
B1.0	5
B1.1	9
B1.1	15
B1.1	24
B1.1	26
B1.1	29
B1.1	30
B1.1	34
B1.1	35
B1.1	35
B1.1	41

AMBITI SOGGETTI A PUA

- Indice minimo di edificabilità territoriale
2,50 m³/ m²
- Indice massimo di edificabilità territoriale acquisibile con le modalità di cui all' articolo A6: 4,50 m³/ m²
- Indice permeabilità minimo di cui all' articolo A5 rispetto alla superficie territoriale
30%
- Altezza come da articolo A4.
- Distanze secondo disciplina di legge

È sempre ammesso individuare all'interno delle ZTO B1.1 ambiti soggetti a PUA con approvazione del perimetro in Consiglio Comunale.

Articolo A3. Disciplina degli interventi

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (ART. 3 DPR 380/01)

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

b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle



unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Volume massimo	come esistente
Indice di permeabilità	come esistente
Altezza massima	come esistente
Distanza minima dai confini di proprietà	m. 5,00 oppure come esistente se inferiore
Distacco minimo tra i fabbricati	m. 10,00 oppure come esistente se inferiore
Distanza dal ciglio stradale e di zona	Come da normativa vigente oppure come esistente se inferiore
Classe energetica	Come esistente o superiore

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3 DPR 380/01) compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Interventi che non prevedono la demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria

Volume massimo	come esistente
Indice di permeabilità	come esistente
Altezza massima	come esistente
Distanza minima dai confini di proprietà	m. 5,00 oppure come esistente se inferiore
Distacco minimo tra i fabbricati	m. 10,00 oppure come esistente se inferiore
Distanza dal ciglio stradale e di zona	Come da normativa vigente oppure come esistente se inferiore
Classe energetica	Come esistente o superiore



Interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione

Volume massimo	come esistente
Indice di permeabilità minimo	30% Qualora non fosse possibile rispettare la percentuale minima è consentito indicare interventi compensativi. Sono soggetti a VCI gli interventi che comportano aumento del tasso di impermeabilizzazione dell'area come prescritto dall'art. 18 delle NTO del PI.
Altezza massima	- come esistente oppure: - come da relativa norma
Distanza minima dai confini di proprietà	- se su fronte vincolato come edifici in allineamento - se interno m. 5,00 nel caso di modifica del sedime - come esistente se su stesso sedime
Distacco minimo tra i fabbricati	- m. 10,00 nel caso di modifica del sedime - come esistente se su stesso sedime
Distanza dal ciglio stradale e di zona	- se su fronte vincolato come edifici in allineamento - se interno come da normativa vigente nel caso di modifica del sedime - come esistente se su stesso sedime
Classe energetica	Almeno Classe A

Interventi che prevedono incrementi di volumetria

Volume massimo	- fino a indice minimo di zona - fino a indice massimo di zona con acquisizione premialità
Indice di permeabilità minimo	30% Qualora non fosse possibile rispettare la percentuale minima è consentito indicare interventi compensativi. Sono soggetti a VCI gli interventi che comportano aumento del tasso di impermeabilizzazione dell'area come prescritto dall'art. 18 delle NTO del PI.
Altezza massima	- come esistente oppure: - come da relativa norma
Distanza minima dai confini di proprietà	- se su fronte vincolato come edifici in allineamento - se interno m. 5,00
Distacco minimo tra i fabbricati	m. 10,00 oppure in allineamento con esistente
Distanza dal ciglio stradale e di zona	Come da normativa vigente oppure in allineamento con esistente
Classe energetica	Almeno Classe A per la parte di nuova costruzione

Interventi che prevedono demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria

Volume massimo	- fino a indice minimo di zona - fino a indice massimo di zona con acquisizione premialità
Indice di permeabilità minimo	30% Qualora non fosse possibile rispettare la percentuale minima è consentito indicare interventi compensativi. Sono soggetti a VCI tutti gli interventi.
Altezza massima	- come esistente



	oppure: - come da relativa norma
Distanza minima dai confini di proprietà	- se su fronte vincolato come edifici in allineamento - come da normativa vigente.
Distacco minimo tra i fabbricati	m. 10,00 oppure in allineamento con esistente
Distanza dal ciglio stradale e di zona	Come da normativa vigente oppure in allineamento con esistente
Classe energetica	Almeno Classe A per la parte di nuova costruzione

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3 DPR 380/01)

"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Volume massimo	- fino a indice minimo di zona - fino a indice massimo di zona con acquisizione premialità
Indice di permeabilità minimo	30% Qualora non fosse possibile rispettare la percentuale minima è consentito indicare interventi compensativi. Sono soggetti a VCI tutti gli interventi.
Altezza massima	- come da relativa norma
Distanza minima dai confini di proprietà	- se su fronte vincolato come edifici in allineamento - se interno m. 5,00
Distacco minimo tra i fabbricati	m. 10,00 oppure in allineamento con esistente
Distanza dal ciglio stradale e di zona	Come da normativa vigente oppure in allineamento con esistente
Classe energetica	Almeno Classe A

In deroga alle distanze prescritte, ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/01 e smi, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Articolo A4. Altezza dei fabbricati

Gli interventi ammessi, compresi gli ampliamenti derivanti dalle premialità, devono rispettare i seguenti limiti di altezza:

- Altezza dell'intervento non superiore a 4 piani nel caso di isolati ad alta o media densità e non superiore a 2 piani nel caso di isolati a bassa densità. Sono fatti salvi gli interventi soggetti a PUA che potranno anche prevedere altezze maggiori in ragione di un progetto planivolumetrico;
- Nel caso di edifici esistenti di due piani con tipologia uni/bifamiliare è ammesso realizzare anche in deroga al limite di cui al punto a e nel rispetto degli indici di PI, un ulteriore piano più il sottotetto abitabile;
- Nel caso di fabbricati con fronte su via Gramsci, piazza Insurrezione e via Matteotti fino all'incrocio con via Codotto e Maronese è ammesso raggiungere l'altezza di 5 piani a prescindere dall'isolato di appartenenza in modo da consolidare l'immagine urbana dell'infrastruttura. Per tale fattispecie gli interventi dovranno prevedere uno studio planivolumetrico della proposta di progetto architettonico comprensivo di rendering e



foto inserimento con il suo contesto che sarà soggetto all'approvazione - previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante - della giunta comunale.

- d. Il Responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica, può imporre l'adozione di soluzioni planivolumetriche e architettoniche unitarie: può fissare limiti alle altezze dei fabbricati e agli allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di attuazione.

Articolo A5. Superficie permeabile

Per superficie permeabile si intende la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

Nel caso di PUA dovrà essere garantito il reperimento di almeno il 40% della superficie territoriale da mantenere come superficie scoperta e drenante.

Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto auto se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata (superficie territoriale). Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Sempre al fine di garantire le condizioni di rischio dovuto alla situazione idraulica, è ammessa la realizzazione di volumi interrati solo a condizione che vengano impiegate soluzioni tecniche e impiantistiche atte a garantire la sicurezza e salute umana nell'utilizzo degli interrati e la compatibilità di questi rispetto ai potenziali rischi di alterazione delle acque sotterranee.

Sono soggetti alla redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica e conseguentemente all'acquisizione del relativo parere tutti i Piani Urbanistici Attuativi; inoltre dovranno seguire la medesima procedura anche gli Interventi Edilizi Diretti Convenzionati che non garantiscano il raggiungimento della quota stabilita del 30% e debbano quindi ricorrere a misure compensative.

Articolo A6. Premialità

Fatto salvo l'indice minimo attribuito alla zona è possibile acquisire premialità volumetriche fino al raggiungimento dell'indice massimo attraverso i fattori di premialità elencati nella tabella che segue.

Il principio è che per trasformare è necessario acquisire un valore ecologico di compensazione e che tale valore è individuato negli interventi che contrastano il cambiamento climatico e innalzano la qualità ambientale del territorio.

Il parametro di riferimento per il calcolo dell'incremento di volume è ricavato dalla tabella dei valori IMU di cui alla DGC. 45/2022 che stabilisce per l'ATO C2 residenziale Mejaniga nel caso di ZTO con indice superiore a 1,50 m³/m² un valore di 112 €/ m³.

Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
1. Cessione area pubblica	300 m²	Valore OMI/ 112	Le aree da cedere possono essere individuate tra: - Ambiti per il miglioramento della sezione stradale: marciapiedi, pista ciclabile, allargamento della carreggiata, inserimento di aiuole per la piantumazione di alberature; - Aree per parcheggio pubblico oltre lo standard dovuto;



Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
			- Aree da destinare a verde pubblico oltre lo standard dovuto; - Aree per l'inserimento di funzioni pubbliche. Tali zone possono essere individuate all'interno delle cartografie del PI, oppure la Giunta predispone un elenco di aree che intende acquisire al patrimonio pubblico. Qualora non si tratti di uno di questi casi è ammessa anche l'acquisizione di parere motivato della Giunta. Il valore economico dell'area è calcolato sul valore indicato dalle tabelle OMI vigenti al momento della cessione.
2. Realizzazione area pubblica	1000€	Importo delle opere /112	Su parere favorevole della Giunta e utilizzando i criteri progettuali e i materiali prescritti dalle presenti NTO. Come per il punto 1 gli ambiti interessati devono essere indicati dalla Giunta che predisporrà un elenco a tale fine oppure dovrà essere preliminarmente acquisito il parere motivato della stessa Giunta. Il valore economico dell'intervento è desunto dal costo delle opere predisposto dal privato interessato alla realizzazione e validato dall'Ufficio competente. A titolo di esempio gli interventi possono essere: - sostituzione delle pavimentazioni con materiali drenanti o almeno con superfici non scure in modo da contrastare le isole di calore; - realizzazione di pergole con piante rampicanti o altri elementi ombreggianti che riducano il calore negli spazi pubblici; - realizzazione punti di ricarica veicoli elettrici; - realizzazione punti di sosta bici; - realizzazione fermate autobus oppure dotare di pensiline e/o sedute le esistenti; - realizzazione di punti wi-fi in posizioni significative; - eliminazione di barriere architettoniche e miglioramento dell'accessibilità; - sistemazione di tratti di strade che



Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
			possono diventare sensi unici recuperando marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi lineari; - realizzazione di parcheggi; - realizzazione di illuminazione pubblica; - potenziamento della presenza dell'acqua; - realizzazione di spazi pubblici attrezzati.
3. Piani terra commerciali		Fino a un massimo di 100 m ² complessivi di superficie utile il volume lordo urbanistico non è conteggiato nell'indice di edificabilità	Il privato si impegna a destinare per almeno 10 anni tutto o parte del piano terra che fronteggia via Gramsci o una piazza pubblica ad attività di tipo: - Commerciale - Esercizi pubblici - Artigianato di servizio Viene scomputato dal volume lordo urbanistico il volume destinato a tali attività fino a una superficie utile massima di 100 m². All'interno di questa superficie sono compresi sia gli spazi di vendita che di lavorazione o gli spazi accessori. Qualora la superficie fosse superiore la differenza va conteggiata nel volume edificabile. Nel caso non sia rispettato il vincolo decennale di cui sopra, l'abolizione del vincolo è soggetta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti per la superficie interessata.
4. Tetti verdi	100 m ²	300€/ m ² su 112 = 2.67 m ³ / m ²	Ai fini del riconoscimento della premialità si intende scomputabile il tetto verde che abbia uno spessore minimo di 15 cm.
5. Pareti verticali verdi	50 m ²	600€/ m ² su 112 = 5.35 m ³ / m ²	Sono ammesse strutture che prevedano almeno un geotessile o un materassino in tessuto non tessuto geocomposto contenente il substrato di coltivazione; una struttura portante per le piante, di norma in acciaio (grigliato leggero con montanti o con barre fissate a parete, che inglobano materassino e geotessile); un impianto di irrigazione.
6. Piantumazione alberature nei parcheggi pubblici	1 albero	500€/albero su 112 = 4.46 m ³ / m ²	Almeno 5 alberi Gli ambiti interessati devono essere indicati dalla Giunta che predisporrà un elenco a tale fine oppure dovrà essere preliminarmente acquisito il



Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
			parere motivato della stessa Giunta. Secondo le indicazioni di cui all'0.
7. Piantumazione alberature in aree di mitigazione	1 albero	300€/albero su 112 = 2.67 m ³ / m ²	Almeno 10 alberi Si tratta di realizzare fasce di mitigazione con forestazione urbana al fine di ridurre l'impatto di infrastrutture (strade di traffico) oppure migliorare l'impatto di zone produttive ecc. Secondo le indicazioni di cui all'0.
8. Incremento superficie permeabile oltre il limite minimo prescritto	5%	5% di volume	Nel rispetto di quanto riportato all'0.
9. Classe energetica	Per classi energetiche oltre la classe A	2% per classe A3 5% per classe A4 10% per classe NZEB	

Articolo A7. Alberature degli spazi pubblici

Le specie arboree da utilizzare negli spazi pubblici (strade, parcheggi, piazze) e negli ambiti di mitigazione saranno indicate dall'Amministrazione Comunale e dovranno rispettare le dimensioni e le caratteristiche che saranno definiti dalla stessa.

In assenza di indicazioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettate le caratteristiche e le dimensioni minime che seguono:

- a. nelle aree di mitigazione (punto 8) l'alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica dovrà essere realizzata con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente;

b. ALBERI

Gli alberi dovranno presentare portamento rispondente alle caratteristiche tipiche della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora.

Dovranno avere un fusto di dimensione non inferiore a cm 16/18 di circonferenza, per gli alberi con fusto privo di ramificazioni, misurata a un metro dal colletto, oppure un'altezza non inferiore a cm 300, per gli alberi ramificati dalla base.

In particolare, il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da cicatrici di potatura di diametro superiore a 1 cm, deformazioni, capitozzature, ferite di qualsiasi origine e tipo, grosse cicatrici o segni conseguenti ad urti, danni da grandine, scortecciamenti, legature, ustioni da sole, cause meccaniche in genere.

La chioma dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa.

Non dovranno essere presenti "rami verticillati" cioè più rami che si dipartono dal tronco al medesimo livello.

La chioma dovrà sempre presentare la cosiddetta "freccia" di accrescimento con gemma apicale sana e vitale e quindi assenza di doppie cime o rami codominanti.

L'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane e privo di tagli di diametro maggiore a un centimetro.



Gli alberi dovranno essere normalmente in contenitore o in zolla; a seconda delle esigenze tecniche potranno essere impiegati eventualmente a radice nuda soltanto quelli appartenenti a specie a foglia decidua, purché di giovane età e di limitate dimensioni.

Le zolle dovranno essere ben imballate con un apposito involucro degradabile (juta, paglia, teli, reti di ferro non zincato, ecc.). Il pane di terra dovrà essere di dimensioni proporzionate al fusto e alla portata delle chiome e cioè deve corrispondere a tre volte la dimensione della circonferenza del tronco rilevata a cm 100 dal colletto.

Per le alberature stradali i primi rami dovranno essere impalcati sul fusto ad una altezza minima di 4 m dal colletto.

Le piante a portamento piramidale dovranno essere ramificate a partire dalla base, con asse principale unico e rettilineo.

c. ARBUSTI E CESPUGLI

Qualunque siano le loro caratteristiche specifiche (a foglia decidua o sempreverdi), anche se riprodotti per via agamica, non dovranno avere portamento “filato”, dovranno possedere un minimo di tre ramificazioni alla base con altezza minima cm 0,80/100.

Tutti gli arbusti e i cespugli dovranno essere in contenitore o in zolla; a seconda delle esigenze tecniche potranno essere impiegati eventualmente a radice nuda soltanto quelli appartenenti a specie a foglia decidua, purché di giovane età e di limitate dimensioni.

Il loro apparato radicale dovrà essere ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari.

Le zolle dovranno essere ben imballate con un apposito involucro degradabile (juta, paglia, teli, reti di ferro non zincato, ecc.).

Articolo A8. Indici di edificabilità per le ZTO B1.3 lotti di completamento

Il PI individua all'interno delle Zone Significative i lotti liberi nei quali possono essere realizzati interventi di nuova costruzione. I lotti individuati sono 7 e sono così disciplinati:

N° lotto	Parametri edilizi
001	Contesto isolati a media densità: - Indice minimo 2,00 m³/m² - Indice massimo 4,00 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4; - n. max piani fuori terra: 5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione
002	Contesto isolati a media densità: - Indice minimo 2,00 m³/m² - Indice massimo 4,00 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4; - n. max piani fuori terra: 5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione
003	Contesto isolati a bassa densità, affaccio su v. Gramsci: - Indice minimo 1,50 m³/m² - Indice massimo 3,50 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4; - n. max piani fuori terra: 5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione



N° lotto	Parametri edilizi
004	Contesto isolati a media densità: - Indice minimo 2,00 m³/m² - Indice massimo 4,00 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4 - n. max piani fuori terra: 5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione
005	Contesto isolati a bassa densità: - Indice minimo 1,50 m³/m² - Indice massimo 3,50 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4; - n. max piani fuori terra: 2,5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione
006	Contesto ZTO B3 e isolati a bassa densità: - Indice minimo 1,50 m³/m² - Indice massimo 3,50 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4.; - n. max piani fuori terra: 3; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione
007	Contesto isolati a media densità: - Indice minimo 2,00 m³/m² - Indice massimo 4,00 m³/m² - Indice permeabilità minimo 30% - altezza max edifici: come articolo A4.; - n. max piani fuori terra: 5; - cessione 50% sup. territoriale o compensazione

È facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree a standard, in tutti i casi in cui il progetto dimostri, e l'Amministrazione riconosca, l'impossibilità funzionale a realizzare l'opera pubblica. In alternativa l'Amministrazione può consentire di compensare il valore dell'area a standard che andrebbe ceduta con interventi premiali anche esterni alla ZTO B1.3 indicati tra i seguenti:

Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
1. Cessione area pubblica	300 m²	Valore OMI/95 112	Le aree da cedere possono essere individuate tra: - Ambiti per il miglioramento della sezione stradale: marciapiedi, pista ciclabile, allargamento della carreggiata, inserimento di aiuole per la piantumazione di alberature; - Aree per parcheggio pubblico oltre lo standard dovuto; - Aree da destinare a verde pubblico oltre lo standard dovuto; - Aree per l'inserimento di funzioni pubbliche.



Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
			Tali zone possono essere individuate all'interno delle cartografie del PI, oppure la Giunta predispone un elenco di aree che intende acquisire al patrimonio pubblico. Qualora non si tratti di uno di questi casi è ammessa anche l'acquisizione di parere motivato della Giunta. Il valore economico dell'area è calcolato sul valore indicato dalle tabelle OMI vigenti al momento della cessione.
2. Realizzazione area pubblica	1000€	Importo delle opere /112	Su parere favorevole della Giunta e utilizzando i criteri progettuali e i materiali prescritti dalle presenti NTO. Come per il punto 1 gli ambiti interessati devono essere indicati dalla Giunta che predisporrà un elenco a tale fine oppure dovrà essere preliminarmente acquisito il parere motivato della stessa Giunta. Il valore economico dell'intervento è desunto dal costo delle opere predisposto dal privato interessato alla realizzazione e validato dall'Ufficio competente. A titolo di esempio gli interventi possono essere: - sostituzione delle pavimentazioni con materiali drenanti o almeno con superfici non scure in modo da contrastare le isole di calore; - realizzazione di pergole con piante rampicanti o altri elementi ombreggianti che riducano il calore negli spazi pubblici; - realizzazione punti di ricarica veicoli elettrici; - realizzazione punti di sosta bici; - realizzazione fermate autobus oppure dotare di pensiline e/o sedute le esistenti; - realizzazione di punti wi-fi in posizioni significative; - eliminazione di barriere architettoniche e miglioramento dell'accessibilità; - sistemazione di tratti di strade che possono diventare sensi unici recuperando marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi lineari; - realizzazione di parcheggi; - realizzazione di illuminazione pubblica; - potenziamento della presenza dell'acqua; - realizzazione di spazi pubblici attrezzati.
3. Piantumazione	1 albero	500€/m ² su	Almeno 5 alberi



Tipo di compensazione	Quantità minima	Incremento unitario volume	Note
alberature nei parcheggi pubblici		112= 4.46 m ³ / m ²	Gli ambiti interessati devono essere indicati dalla Giunta che predisporrà un elenco a tale fine oppure dovrà essere preliminarmente acquisito il parere motivato della stessa Giunta. Secondo le indicazioni di cui all' articolo A7.
4. Piantumazione alberature in aree di mitigazione	1 albero	300€/ m ² su 160= 2,67 m ³ / m ²	Almeno 10 alberi Si tratta di realizzare fasce di mitigazione con forestazione urbana al fine di ridurre l'impatto di infrastrutture (strade di traffico) oppure migliorare l'impatto di zone produttive ecc. Secondo le indicazioni di cui all' articolo A7.

Articolo A9. Elemento di degrado

Il PI individua gli elementi di degrado che, una volta demoliti possono dare origine a un credito edilizio che sarà quantificato in base al volume dell'immobile, allo stato di conservazione e alla destinazione d'uso dello stesso.

Gli elementi di degrado sono soggetti a demolizione, in assenza di demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi cui art. 3 co.1 a), b), c) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

Articolo A10. Verde privato

Si richiama quanto previsto al precedente art.40ter. Qualora su di esse siano presenti fabbricati, questi sono riconosciuti come elementi di degrado e disciplinati dal precedente articolo A9.

Articolo A11. Tipologia di procedimento

Gli interventi previsti dal PI possono essere attuati secondo le seguenti modalità:

- Permesso di costruire o altro titolo abilitativo sulla base dell'entità dell'intervento;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo.

Sono obbligatoriamente soggetti a Permesso di costruire convenzionato gli interventi nelle ZTO B1.1 che intendono avvalersi della Premialità di cui all' articolo A6 e gli interventi nelle ZTO B1.3 di cui all' articolo A8 che intendono compensare la cessione di area indicata dalla norma. La convenzione indicherà le modalità e le garanzie ai fini dell'attuazione delle opere compensative

Sono obbligatoriamente soggetti a PUA gli interventi in ambiti specificatamente perimetrati nella cartografia del PI.

È sempre ammesso il ricorso al PUA purchè l'ambito sia sufficientemente ampio e significativo da giustificare un progetto urbanistico. Gli ambiti da assoggettare a PUA dovranno essere delimitati in ragione dello stato dei luoghi, dell'accessibilità, della tipologia del tessuto e non solo nel rispetto degli assetti proprietari.

Per i titoli abilitativi segnalati prima dell'adozione delle presenti norme (29.03.2021) che risultino coerenti con gli obiettivi e i criteri stabiliti per la riqualificazione delle "zone significative" restano salvi i contenuti progettuali conformi alle norme vigenti al momento del deposito o segnalazione.



ALLEGATO “B” ACCORDI / ATTI UNILATERALI D’OBBLIGO

Articolo B1. Regesto accordi / atti unilaterali d’obbligo

Sono di seguito derubricati gli atti unilaterali d’obbligo (AU_n°) e gli accordi pubblico privati (SN_n°) recepiti nei PI e individuati e numerati nella cartografia "1.1 e 2.n - zonizzazione" con specifica grafia. L’attuazione degli stessi è subordinata all’adempimento degli obblighi contenuti nei rispettivi atti.

Le indicazioni puntuali relative le proposte di accordo definite con il primo PI sono riportate nell’elaborato 8B “ Proposte di accordo Pubblico – Privato” e nelle schede tecniche specifiche allegate agli atti di accordo pubblici privati sottoscritti, deposti in atti del Settore Governo del Territorio.

Qualora vi sia contraddizione tra il contenuto delle proposte di accordo recepite nel presente articolo e quanto disposto nelle NTO o nella cartografia di PI sono da considerarsi prevalenti i contenuti delle proposte di accordo.

Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel II Piano degli Interventi :

Previsione n°	Superfici e m²	Superfici e coperta m²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m²	Verde secondario m²	Consumo di suolo m²
II° PI fase 2	68.235	35.042	15,00	-	-	-	38.235
Accordo pubblico privato SN.04	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 1.624.648,06 di cui € 942.298,06 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario e € 682.350,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del consumo di suolo, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. Obblighi del comune (sintesi): Riclassificazione urbanistica di un'area ubicata tra le vie Bragni, Maestri del Lavoro, Giorgione, per una superficie territoriale di 68.235 m² da zona agricola (E) a zona industriale di espansione (D.1/1)						
Previsione n°	Superfici e m²	Superfici e coperta m²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m²	Verde secondario m²	Consumo di suolo m²
II° PI fase 2	6.018	3.610	15,00	-	-	-	0
Accordo pubblico privato SN.05A	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 6.000,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area già urbanizzata per una superficie fondiaria di 6.018 m² classificata come zona territoriale omogenea residenziale semintensiva "B3/001" in zona territoriale industriale artigianale "D1/023. De-perimetrazione della categoria di tutela, relativa al fabbricato ricadente nell'ambito di in oggetto (fg.1 mapp.1434) e catalogato con scheda 15						



(elaborato 5 PI). Ristrutturazione urbanistica dell'area mediante intervento edilizio diretto sarà ammessa la demolizione del fabbricato residenziale esistente (circa 4000 m ³) e la costruzione di un nuovo edificio ad uso produttivo e a servizi (mensa e uffici) della ditta proponente (superficie coperta industriale massima: 3610 m ²). I parametri di intervento sono quelli previsti all'art. 33 delle NTO vigenti.							
Previsione n°	Superfici e m ²	Superfici e coperta m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 2	13.267	7.960	15,00	-	-	-	13.267
Accordo pubblico privato SN.05B	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 321.881,63 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area per una superficie territoriale di 13.267 m ² classificata come zona territoriale omogenea agricola (E) a zona industriale artigianale (D.1)						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 5	8.299	7.682	6,50	55	333	296	0
Accordo pubblico privato SN.06	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 157.000 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area mediante lo sviluppo di un nuovo insediamento a destinazione residenziale attraverso l'omogeneizzazione del contesto urbanistico ed edilizio esistente lungo via Bragni dalla quale si svilupperanno gli accessi carraio e pedonale.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	990	600	6,50	-	-	-	990
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.1	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.624,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.990,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						



Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 999 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.							
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	600	600	6,50	-	-	-	600
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.2	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 23.410,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 6.070,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area d di 600 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	999	600	6,50	-	-	-	999
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.3	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 26.466,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.990,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 999 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	609	600	6,50	-	-	-	609
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.4	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 23.406,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 6.090,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						



Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 609 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ da attuare mediante intervento diretto.							
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	929	600	6,50	-	-	-	929
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.5	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.766,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.290,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area 929 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 mc (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	990	600	6,50	-	-	-	990
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.6	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.644,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.900,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 900 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	750	900	7,50	-	-	-	0
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.7	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 27.936,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi):						



riclassificazione urbanistica di un'area di 750 m ² a ZTO B0 "Residenziale" a ZTO C1.4 "Residenziale estensiva" con indice pari a 1,20 m ³ /m ² (volume 900 m ³) da attuare mediante intervento diretto.							
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	995	600	6,50	-	-	-	995
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.8	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 12.880,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione di 995 m ² da zona agricola a zona C1.1 e spostamento della vigente previsione insediativa a destinazione residenziale "lotto" a volumetria predefinita pari a 600 m ³ da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	390	790	7,50	-	-	-	-
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.9	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 17.557,36 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione di una previsione a "strada - viabilità" a zona C1.4/69 - "Residenziale estensiva" per 390 m ² , con indice fondiario pari a 1,2 m ³ /m ² (volume 790 m ³) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	-	60	3,10 relativa alla pertinenza	-	-	-	-
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.10	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 3.120,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.						
	Obblighi del comune (sintesi): modifica della scheda d'intervento n.40 - elaborato n°5 "Schede edifici e manufatti di pregio storico artistico" - si prevede il riordino della superfetazione a nord mediante l'accorpamento al fabbricato principale con attribuzione di un volume in ampliamento pari a 60 m ³ da attuare mediante intervento diretto.						



Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	999	600	6,50	-	-	-	999
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.11	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.624,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.999,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019. Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 999 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	999	600	6,50	-	-	-	999
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.12	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.626,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.999,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019. Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 999 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.						
Previsione n°	Superfici e m ²	Volume m ²	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggi o secondari o m ²	Verde secondario m ²	Consumo di suolo m ²
II° PI fase 7	999	600	6,50	-	-	-	999
Atto Unilaterale d'Obbligo AU.13	Obblighi parte privata (sintesi): La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 22.624,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del contributo straordinario da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche di cui € 9.999,00 quale contributo dovuto per il consumo di suolo LR. 14/2019. Obblighi del comune (sintesi): riclassificazione urbanistica di un'area di 999 m ² da zona agricola a zona C1.1 cui art. 27.1 delle NTO e individuazione di una previsione di nuova edificazione residenziale a volume predeterminato di 600 m ³ (lotto di testa) da attuare mediante intervento diretto.						



Comune di CADONEGHE (PADOVA)

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (approvato con PI variante 12 DCC. 47/2021)

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

ZTO B1.1 e B1.3 del PIANO degli INTERVENTI

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me, Notaio
_____ sono comparsi:

_____, nella persona del legale
rappresentante, con sede in Via _____ n.
_____ Comune _____ prov _____ cod.fisc./partita iva
_____, proprietaria/o dell'area/edificio censita/o al
Catasto del Comune di Cadoneghe al foglio _____ mappale di
_____ di seguito definiti come "soggetto Attuatore";

e
_____ il/la quale interviene nella sua qualità di Responsabile
del Settore Tecnico del Comune di Cadoneghe;

VISTI

Il Piano degli Interventi approvato con DCC _____ del _____ che riporta lo schema di
convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nelle ZTO B1.1 e B1.3

PREMESSO

1. che il soggetto/i attuatore/i è proprietario di un'area/edificio, sito nel Comune di Cadoneghe
in via _____ area meglio
individuata al Catasto del Comune di Cadoneghe, Foglio _____ Mapp. _____
2. che tale area/immobile è inclusa nella zona _____ del Piano degli Interventi approvato
con Delibera _____ in data _____;
3. che in data _____ è stata presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di
Permesso di Costruire Convenzionato relativa al lotto/i da costruire (o edificio soggetto a
intervento di);

VISTO

che il soggetto attuatore intende avvalersi del meccanismo di premialità di cui all'Art. A6,
Allegato "A" DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE delle Norme
Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Cadoneghe

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto
per il rilascio del permesso di costruire per i successivi interventi edilizi.

Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 OBBLIGHI GENERALI

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono,
precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed
irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta



e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, mentre è vincolante per il Comune data di stipulazione per atto pubblico.

2. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

Art. 3 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il soggetto Attuatore.
2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

Art. 4 PARAMETRI DELL'INTERVENTO

1. Il progetto convenzionato interessa un immobile avente allo stato attuale :
 - superficie fondiaria totale di _____ m²
 - superficie coperta di _____ m²
 - volume di _____ m³
 - superficie permeabile esistente _____ m²
 corrispondente al _____ % della superficie fondiaria
2. Isolato di appartenenza:
 - Isolato ad alta densità identificato con il cartiglio B1.1/
 - Isolato a media densità identificato con il cartiglio B1.1/
 - Isolato a bassa densità identificato con il cartiglio B1.1/
 - Lotto di completamento identificato con il cartiglio B1.3/
3. Volume minimo consentito
 - Superficie fondiaria x indice minimo di edificabilità fondiaria = _____ m³
 - oppure
 - Volume esistente _____ m³
4. Volume massimo consentito
 - Superficie fondiaria x indice massimo di edificabilità fondiaria = _____ m³
 - oppure
 - Volume esistente _____ m³

Art. 5 PERMEABILITA'

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento si dichiara che il progetto assicura il mantenimento della percentuale minima di permeabilità del 30% della superficie fondiaria.

oppure

Ai fini della realizzazione dell'intervento si dichiara che il progetto al fine di raggiungere la percentuale minima di permeabilità del 30% della superficie fondiaria si impegna alla esecuzione dei seguenti interventi compensativi:



Art. 6 PREMIALITA'

1. Il progetto prevede l'inserimento delle seguenti premialità e dei conseguenti incrementi volumetrici:

Tipo di compensazione	Quantità minima	Quantità che verrà reperita	Incremento unitario volume	Valore unitario	Incremento di volume
1. Cessione area al comune	300 m ²		Valore OMI/95	95	
2. Realizzazione area pubblica	1000€		Importo delle opere/95	95	
3. Tetti verdi	100m ²		300€/m ² su 95= 3,16m ³ /m ²	3,16	
4. Pareti verticali verdi	50m ²		600€/m ² su 95= 6,32m ³ /m ²	6,32	
5. Piantumazione alberature nei parcheggi pubblici	1 albero		500€/m ² su 95= 5,26m ³ /m ²	5,26	
6. Piantumazione alberature in aree di mitigazione	1 albero		300€/albero su 95= 3,16m ³ /m ²	3,16	
7. Incremento superficie permeabile oltre il 30%	5%		10% di volume		
8. Classe energetica	Per ogni classe oltre la classe A		15% di volume		

Art. 7 CESSIONE AREA AL COMUNE

1. Il progetto individua le seguenti superfici:
 - a. _____
 - b. _____
 che la Giunta con DGC n. _____ del _____ ha dichiarato di interesse pubblico e che saranno cedute contestualmente alla presente convenzione.
2. Le superfici di cui al comma 1 sono in piena disponibilità del soggetto attuatore.

Art. 8 REALIZZAZIONE AREA PUBBLICA

1. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare la seguente opera pubblica che è stata indicata dalla Giunta con DGC n. _____ del _____ come di interesse pubblico.
2. L'opera sarà realizzata come da progetto esecutivo consegnato dagli Uffici Comunali competenti.
oppure
L'opera sarà realizzata come da progetto esecutivo fornito dal soggetto attuatore e approvato dagli Uffici Comunali competenti. Il costo del progetto sarà computato nel valore complessivo dell'opera.
3. L'opera corrisponde ad un valore economico di _____ €.
4. L'attuazione dovrà avvenire entro _____ dalla stipula della presente convenzione, fatto salvo l'impegno da parte dell'Amministrazione di rendere disponibili gli spazi.

Art. 9 PIANTUMAZIONE ALBERATURE NEI PARCHEGGI PUBBLICI O IN AREE DI MITIGAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a collocare le alberature di cui all'Art.6 nell'area indicata dalla Giunta con DGC n. _____ del _____.
2. La piantumazione sarà realizzata come da progetto esecutivo consegnato dagli Uffici Comunali competenti.
oppure



La piantumazione sarà realizzata come da progetto esecutivo fornito dal soggetto attuatore e approvato dagli Uffici Comunali competenti. Il costo del progetto sarà computato nel valore complessivo dell'opera.

3. L'attuazione dovrà avvenire entro _____ dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità per l'intervento o per il fabbricato oggetto di intervento, fatto salvo l'impegno da parte dell'Amministrazione di rendere disponibili gli spazi.
4. La collocazione a dimora delle alberature dovrà tenere in debita considerazione l'appropriata stagione vegetativa al fine della garanzia di attecchimento da prestare nei successivi 2 anni rispetto alla piantumazione. A tal fine vedasi quanto riportato all'art.13 che segue.

Art. 10 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

Art. 11 CARICO URBANISTICO

1. Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza: volume _____ m³ ;
 - terziario-commerciale: superficie di pavimento _____ m²
2. L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standards, per le urbanizzazioni primarie complessivamente pari a _____ m²
3. Il progetto di PCC convenzionato individua aree a standards, per le urbanizzazioni primarie complessivamente pari a _____ m², così ripartite:
 - parcheggi: _____ m²
 - verde pubblico: _____ m²
 - aree per attrezzature d'interesse comune: _____ m²

oppure

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, non individua (o individua solo in parte) aree per le urbanizzazioni primarie. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree: _____ m² ai sensi dell'art. 50 delle NTO del PI.

Art. 12 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PREMIALITA'

1. Le opere di urbanizzazione e le opere di cui all'Art.8 e all'Art.9 dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.
2. Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.
3. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune prima dell'inizio dei lavori. Le operazioni di collaudo avverranno in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Le spese tutte di collaudo saranno poste a carico della Ditta, che con la sottoscrizione della presente convenzione assume sin d'ora l'obbligo di corrispondere al Comune la somma necessaria per onorare la parcella del Professionista incaricato dall'Amministrazione, ivi comprese anche quelle relative a prove, sondaggi e saggi che il collaudatore riterrà necessari. La Ditta si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova. La Ditta si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare tutte le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune, comunque non inferiore a gg. 30. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della



stessa, utilizzando la garanzia di cui al successivo art. 13. In caso di mancata approvazione una volta terminate e collaudate tutte le opere, il collaudo provvisorio diverrà comunque definitivo e si intenderà definitivamente approvato con il decorso del termine previsto dall'art. 102 del D. Lgs. 50/2016.

4. Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
5. Il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, la documentazione necessaria.
6. Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

Art. 13 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di cui all'Art.8 e all'Art.9, il soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria fidejussione per l'importo di _____ € (pari al costo delle opere maggiorato dell'Iva), con polizza emessa da primaria società assicurativa o istituto bancario n. _____ in data _____, emessa da _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
2. A garanzia della messa a dimora delle alberature e il successivo attecchimento di cui all'art. 9 il soggetto attuatore presta idonea fidejussione per l'importo di _____ € (pari al costo delle alberature maggiorato dell'Iva), con polizza emessa da primaria società assicurativa o istituto bancario n. _____ in data _____, emessa da _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura.

Art. 14 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha validità di 20 anni, decorrenti dalla data dell'Avviso di rilascio del Permesso di costruire convenzionato.