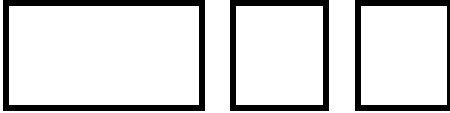




**Comune di San Giorgio in Bosco**  
**Provincia di Padova**

**P.R.C.**

Elaborato



# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

variante n. 5/2019

elaborato adeguato alla D.C.C. n. 41 del 26.09.2019

Adozione: D.C.C. n. 11 del 08.04.2019    Approvazione: D.C.C. n. 41 del 26.09.2019

**Amministrazione Comunale:**

Sindaco:  
**Pettenuzzo Nicola**

Area tecnica:  
**Geom. Bergamin Maurizio O.**

Progettista  
**dott.urb. Costantini Mauro**

Supporto informatico  
**DEIMOS Engineering srl**



**ottobre 2019**

## **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.**

Le presenti Norme si intendono sostitutive di tutte le precedenti normative e sono conformi alla normativa urbanistica nazionale e regionale.

Le presenti norme si intendono integrate dalle “azioni di mitigazione” contenute nelle “Valutazioni d’incidenza” di cui alla D.G.R. 1662/2001 e alla D.G.R. n. 2584 del 16.09.2008; dalle “prescrizioni” contenute nella “Valutazione di compatibilità idraulica” ex D.G.R. 3637/2002; dalle prescrizioni riportate nel parere del Genio Civile con nota prot. 24290/4607 del 17.01.2005, dal parere dell’Unità Periferica del Genio Civile di Padova del 11.03.2014 prot. n. 105936, richiamando in ogni caso i contenuti della Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT vigente.

# DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

## NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### COORDINAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE

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

Le norme operative del P. I., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

#### Art. 2 - ELABORATI DI P.I.

##### 2.1.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato B del Piano Regolatore Generale del Comune di San Giorgio in Bosco (Padova) che, agli affetti delle previsioni, risulta così composto:

- Elab. 13.1 - ZONIZZAZIONE scala 1:5000  
“ 13.2 - RETI TECNOLOGICHE scala: 1:5000  
“ 13.3.1 - PROGETTO ZONA SIGNIF. S. GIORGIO IN BOSCO: scala 1:2000  
“ 13.3.2 - PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI PAVIOLA: scala 1:2000  
“ 13.3.3 - PROGETTO ZONA SIGNIF. S. ANNA MOROSINA: scala 1:2000  
“ 13.3.4 - PROGETTO ZONA INDUSTRIALE NORD: scala 1:2000  
“ 13.3.5 - PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI LOBIA: scala 1:2000  
“ 13.3.6 - PROGETTO AGGREGAZIONI EDILIZIA RURALI – E4 : scala 1:2000  
“ 13.3.7 - PROGETTO ALTRE ZONE SIGNIFICATIVE : scala 1:2000  
“ A - REGOLAMENTO EDILIZIO  
“ B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
“ C - REPERTORIO NORMATIVO zone omogenee  
“ C1 - REPERTORIO NORMATIVO schede fuori zona  
“ C2 - REPERTORIO NORMATIVO schede non funzionali  
“ C3 - REPERTORIO NORMATIVO schede edifici tutelati in zona agricola  
“ C4 - REPERTORIO NORMATIVO schede edifici tutelati in zone non agricole  
“ D - RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

##### 2.2

Nel caso di contraddizioni di previsioni tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Nel caso di contrasto di previsione tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (es.: scala 1:2000 prevale su scala 1:5000).

Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici e la relazione prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

Nel caso di contrasto tra norme generali e norme specifiche prevalgono quest'ultime.

##### 2.3

Quando nella presente normativa si richiama il concetto di edifici esistenti, si intende, salvo diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del presente P.I. .

##### 2.4. – ZONE SIGNIFICATIVE

#### 2.4.1.

Per le aree di espansione ed in tutte le zone perimetrate nelle tavole di progetto come soggette ad intervento urbanistico preventivo le “caratteristiche degli interventi” indicate nella legenda degli elaborati grafici in scala 1:2000, riferite alle tipologie architettoniche, sono da considerarsi indicative.

La qualificazione tipologica e formale degli insediamenti edilizi verrà definita di volta in volta dallo strumento urbanistico attuativo del vigente P.I..

#### 2.4.2. –RIFERIMENTO CARTIGLIO SPECIFICO

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico, dello stato di fatto e di progetto del P.I..

### **Art. 3 – MODI DI INTERVENTO**

Qualora nel repertorio normativo di P.I. le superfici territoriali, le superfici coperte e le volumetrie indicate per l'esistente risultassero difformi dalle misure reali rilevate, saranno da applicare, per gli interventi di progetto, le quantità derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale espresso dal Repertorio normativo medesimo.

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.I. risultano i seguenti:

#### 3.1. – Intervento diretto

E' consentito nelle aree di completamento e in tutti i casi nei quali l'area:

- Sia dotata di opere di urbanizzazione primarie essenziali;
- Non sia sottoposta a prescrizione di Strumento Urbanistico Attuativo;
- Non esistono deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

L'edificazione dei singoli lotti è consentita previa presentazione di un progetto e successivo rilascio di permesso di costruire o altro titolo ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### 3.2. – Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio

E' consentito nelle aree di espansione e in tutte le zone perimetrate nelle tavole di progetto come soggette ad intervento urbanistico preventivo.

La presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'area perimetrata del P.I. .

L'attuazione di questi strumenti può avvenire anche per stralci in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa regionale e nazionale.

La progettazione urbanistica dovrà altresì riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.I., specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.)

#### Progettazione unitaria

Nelle zone delimitate dal perimetro di progettazione unitaria (Tav. 13.3), i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intera area indicata dal P. . .

Gli elaborati grafici dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:500, per i progetti urbanistici, e 1:200 per quelli edilizi.

Le proposte elaborate in conformità a quanto previsto al comma precedente saranno recepite dall'Amministrazione Comunale che le considererà base per le successive richieste ed attività edilizie ed urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbanistico e architettonico.

L'attuazione potrà avvenire anche per stralci nel rispetto di un Piano Guida preventivamente approvato.

#### Piano Guida

Per aree di considerevoli dimensioni è ammesso operare per stralci funzionali nel rispetto di un piano guida preventivamente approvato dal Comune, che definisca e coordini gli ambiti relativi a ciascuno stralcio.

Si considerano Strumenti Urbanistici Attuativi :

### 3.2a. – Piano Particolareggiato

di cui al punto 1 lettera a) dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e di cui , di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni.

Questo strumento dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti al punto dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e nel Regolamento Edilizio.

### 3.2b. – Piano per l'Edilizia Economica Popolare

Questo strumento è redatto ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

### 3.2c. - Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento è redatto ai sensi della Legge n. 865/1971, e potrà essere applicato a tutte le aree produttive elencate nel presente P.I..

### 3.2d. – Piano di recupero di iniziativa pubblica

Questo strumento, previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art.27 della Legge n.457/1978, consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.I., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetrico, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree e edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.I. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

### 3.2e. – Piano di recupero di iniziativa privata

Valgono le stesse modalità e prescrizioni dei Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica .

Il P. di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

### 3.2f. – Piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione del comparto di cui all'art.21 L.R. n. 11/2004 svilupperà le quantità globali stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuale di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, con adeguata documentazione (foto, relazione illustrativa, indicazioni tipologiche) gli elementi di previsione di P.I., ferme restandole capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.I. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche , sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

I verdi primari (di cui al punto 2 lett. e. all'art.31 della L.R. 11/2004) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1.000 di superficie , verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

3.2g. – Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica (P.I.R.U.E.A.), di cui alla L.R. n. 23/1999 in attuazione dell'art. 16 della L.S. n. 179/1992.

3.2h. – Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'art. 11 della L.S. n. 493/1993 e all'art. 8 della L.R. n. 23/1999.

3.2i. – Accordi di programma.

3.2l. – Ambiti territoriali di Perequazione Urbanistica.

a) generalità.

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani, individuati con idonea grafia e simbologia nella zonizzazione di P.I., ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

Tali zone riguardano tre tipologie di aree, diversificate in funzione della loro localizzazione rispetto ai tessuti urbani ed ai sistemi ambientali limitrofi:

- le aree di perequazione strutturale (PS);
- le aree di perequazione integrata (PI);
- le aree di perequazione ambientale (PA).

All'interno dei singoli ambiti territoriali lo P.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti; nuovi servizi; interventi di riqualificazione ambientale; attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Le aree di perequazione sono, di norma, soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata; è facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano in pro-quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico (aree a servizi).

Ai fini della presentazione al Comune della domanda di attuazione dell'intervento dovrà essere ottemperato a quanto disposto dall'art. 20, punto 6, della L.R. n. 11/2004 in materia di formazione del P.U.A. di iniziativa privata.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, comunque pro-quota, degli indici, dei parametri ed oneri facenti capo ai proprietari dissenzienti. A tale scopo è previsto, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale, definito "Piano Guida", esteso a tutto l'ambito territoriale di perequazione.

Gli strumenti attuativi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale, salvo dimostrazione di soluzioni migliorative.

Nelle aree di perequazione oltre alla destinazione residenziale potrà essere consentita la compresenza di usi appartenenti alle funzioni commerciali e terziarie in stretto rapporto funzionale.

La misura della destinazione non residenziale è definita in sede di P.U.A..

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp)  
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.

- Superficie edificabile privata (SEpr)  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità privata e pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi privati e le rampe di accesso agli stessi qualora siano previsti, dallo S.U.A., al piano interrato o seminterrato.
- Superficie edificabile pubblica (SEpu)  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze) pubblica, compresa la destinazione a P.E.E.P..  
In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.
- Superficie a Servizi (Ss)  
Individua l'area che andrà ceduta al Comune e/o vincolata ad uso pubblico, da destinare a verde, nonché ad attrezzature e servizi.

b) modalità di attuazione.

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:

- sulla scorta dello P.U.A. eventualmente inquadrato in un Piano Guida nel caso di attuazione per stralci;
- sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss), calcolata al netto di quelli primari e secondari, la stessa andrà ceduta al Comune e/o vincolata all'uso pubblico.

L'ara a servizi di cui sopra e le eventuali opere eseguite, vanno scomputate sulla scorta della convenzione. Lo scomputo, rispetto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondari è effettuato sulla base del valore dell'area e delle eventuali opere, fermo restando che all'area, essendo ormai priva di qualsiasi potenzialità edificatoria, viene attribuito il valore agricolo base annualmente stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio; tale criterio va applicato anche nel caso dell'area a P.E.E.P..

3.2.m – Ambito di Intervento Codificato (A.I.C.) il Piano definisce gli ambiti dove per la realizzazione degli interventi edilizi si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente ridisegno degli inserimenti o la riorganizzazione delle preesistenze in funzione di specifici percorsi perequativi, compensativi, di tutela riqualificazione e valorizzazione, con particolare riguardo alle indicazioni di cui all'art. 76 delle NT del PAT. Gli interventi previsti in tali ambiti sono specificatamente indicati nel repertorio normativo, dove, oltre alle quantità volumetriche, le destinazioni ed i caratteri dell'intervento, sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano, le modalità attuative e i contenuti a richiamo dell'eventuale accordo pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

La progettazione dovrà avvenire mediante redazione di un PUA secondo i contenuti del repertorio normativo. Le schede di repertorio assumono valore vincolante riguardo ai parametri stereometrici indicati (volumi, superfici, destinazioni e caratteri degli interventi), assumono carattere non vincolante rispetto agli schemi compositivi rappresentati, che potranno essere eventualmente modificati ed integrati qualora l'Amministrazione ne riscontri la migliororia rispetto allo schema di repertorio.

Per quanto non specificato nelle schede valgono le norme generali per la ZTO di appartenenza.

Le prescrizioni di cui al presente punto non sono obbligatorie per i seguenti interventi sull'esistente:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia CIL – CILA o SCIA
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

## Criteria di progettazione e di attuazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

Rispetto al P.I. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale e sue varianti, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

Modificazioni percentuali superiori costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Per gli standard primari, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 19 punto 4 della L.R. 11/2004; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione, ovvero la compensazione.

Nelle aree in cui il P.I. si attua per mezzo di un Piano Particolareggiato, decorsi cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del T.U. in materia edilizia dei cui al D.P.R. n. 380/2001.

Tali aree potranno essere attuate anche con P.U.A. di iniziativa privata ribadendo, tuttavia, che lo strumento prioritario di attuazione è il P.P..

Le aree in cui il P.I. si attua per mezzo di un Piano di Recupero sono dichiarate "degradate" dal presente strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 27 della L.S. n. 457/1978.

Negli P.U.A. la delimitazione dell'ambito territoriale e i termini per l'eventuale costituzione dei Consorzi e la presentazione dei progetti sono deliberati o variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L.S. n. 62/1953.

Gli stessi potranno essere attuati anche per ambiti omogenei a condizione che l'organizzazione funzionale sia definita per l'intera area e che le aree a servizi sino proporzionalmente ripartite.

Nella formazione degli P.U.A. è possibile riequilibrare i volumi derivanti dall'applicazione di indici di edificabilità diversi all'interno dello stesso Piano attuativo a condizione che l'indice di edificabilità territoriale afferente al volume totale insediabile (indice medio ponderale) non superi quello massimo previsto dal P.I. per il Piano in questione.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di m. 10 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche posti all'esterno dell'ambito dello strumento attuativo.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

Negli P.U.A. è possibile, qualora convenzionato, la gestione privata delle aree per pubblici servizi e/o impianti tecnologici a servizio degli insediamenti.



Sono in ogni caso da ritenersi ammissibili, in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978, e quelli di completamento su parti del Territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attuazione del P.I. per tramite di I.E.D. avviene a mezzo di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, ai sensi degli articoli 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001, nei limiti dei parametri urbanistici previsti dal P.I. per ciascuna zona territoriale omogenea interessata.

Il Piani Attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, dovranno contenere precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, affinché sia possibile al competente organo comunale di dichiararne la sussistenza in sede di approvazione degli stessi Piani. Ciò al fine dell'applicazione di quanto all'uso stabilito dall'art. 22, c. 3 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001.

In generale la composizione urbanistica delle aree e/o zone soggette a P.U.A. dovrà uniformarsi ai seguenti criteri:

- Progettazione:** deve essere orientata a contribuire, per quanto possibile, alla ricucitura del tessuto urbano.
- Edificazione:** andrà localizzata, in linea di principio, in continuità all'edilizia esistente avendo attenzione a non creare "lotti in seconda fila". In questo senso, piuttosto di accessi individuali sono preferibili accessi ad ambiti condominiali.
- Area a verde privato:** dovrà essere complementare all'edificazione ed agli spazi privati in genere. Le aree pavimentate edificabili con funzioni residenziali non dovranno superare il 50% della superficie coperta. Non concorrono a detta quota le superfici sistemate con pavimentazioni parzialmente drenanti tipo grigliati erbosi, masselli di cemento erbosi ed altro.
- Area a servizi:** dovrà risultare il più possibile continua e rappresentare l'elemento qualificante e di unione tra le varie parti dell'intervento e del tessuto esistente.
- Parcheggi pubblici:** andranno localizzati, possibilmente, in modo che risultino funzionali sia al nuovo insediamento, sia quelli limitrofi e tali da essere complementari ed integrativi a quelli privati afferenti al nuovo intervento.
- Strade pubbliche:** dovranno essere conformate secondo tracciati di massima razionalità, di sezione ed ambientazione idonea al ruolo di ciascun singolo Piano, tali da garantire ogni accorgimento per gli attraversamenti, i percorsi pedonali e ciclabili, ecc..
- La larghezza stradale non dovrà essere inferiore a m. 7,00 e la dimensione di una corsia di marcia non dovrà essere inferiore a m. 3,50.  
I marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 e, qualora alberati, larghezza non inferiore a m. 2,00.  
Qualora particolari composizioni urbanistiche lo richiedano è consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione del senso di marcia dei veicoli, di dimensioni tali da consentire di inscrivere un cerchio del diametro di m. 12, per le zone residenziali, e m. 25 per le zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali.  
Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato, pertanto la larghezza minima non potrà essere inferiore a m. 6,00. In tal caso l'intersezione con lo spazio pubblico potrà essere delimitata da recinzione.
- Parcheggi privati:** in generale i parcheggi privati ed i locali accessori pertinenziali (autorimesse, lavanderie, cantine, ecc.) potranno essere realizzati nei piani interrati o seminterrati, al piano terra degli edifici od in costruzione ad un piano – di altezza non superiore a m. 3,00 – previste come collegamento di fabbricati contigui all'interno di un disegno architettonico complessivo tale da garantirne la massima integrazione compositiva. Le rampe di accesso ai piani

interrati dovranno essere opportunamente mitigate e coperte per la massima estensione possibile.

Prima della rampa, a partire dal piano orizzontale posto a quota maggiore, dovrà essere previsto un dosso carrabile dell'altezza non inferiore a cm. 30. Ciò al fine di contribuire alla messa in sicurezza dei locali interrati dal rischio idraulico.

Nei casi di nuovi insediamenti in corrispondenza di ambiti territoriali considerati di particolare pregio ambientale, andrà incentivata l'adozione di sistemi elevatori di tipo elettromeccanico per la zona stallo entrata/uscita dalle autorimesse interrate.

Aree scoperte private – recinzioni: le aree scoperte private andranno, prioritariamente, sistemate a verde.

Sono ammesse recinzioni perimetrali alle aree private, lotti od ambiti unitari, preferibilmente con siepi e rete metallica, elementi di arredo e murature (in particolare per evidenziare gli accessi pedonali e carrabili), oppure sistemi misti muretto – ringhiera per particolari tipologie (lotti – case a schiera), secondo le caratteristiche dimensionali previste dal R.E.. Le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici previsti dallo S.U.A. (strade, marciapiedi, verdi, altro) dovranno essere omogenee, dal punto di vista tipologico-formale e dimensionale, per tutte le aree e/o zone interessate dal Piano. Divisioni interne agli ambiti e/o lotti andranno realizzate con elementi di arredo, siepi e rete metallica.

Impianti tecnologici privati: dovranno essere realizzati all'interno delle aree private in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti pubblici. Potrà essere concessa la realizzazione di impianti tecnologici privati in aree pubbliche nel caso non vi siano oggettivamente alternative, oppure nel caso che tale soluzione venga imposta dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

Tutte le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle aree pavimentate, dovranno essere progettate e realizzate con modalità e materiali tali da assicurare la massima permeabilità del suolo nel pieno rispetto di quanto stabilito dallo studio di incidenza idraulica effettuato per ciascun Piano. Nella sistemazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico dovrà essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani, così come previsto dalle leggi vigenti, in particolare dalla L.R. n. 41/1993 per il superamento delle barriere architettoniche.

I criteri per la progettazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti.

a) strade.

1. Sedi stradali e parcheggi:

- sistemazione degli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare ed ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) allo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili.

2. Marciapiedi e percorsi ciclabili:

- disposizione delle cordone dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione dei veicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
- distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
- le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo le indicazioni contenute nello specifico manuale regionale;
- eliminare le barriere architettoniche prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- disporre di alberature, lungo i percorsi stabiliti dallo S.U.A., secondo i criteri generali indicati per le aree a "verde pubblico" di seguito riportati.

b) Slarghi, passaggi pedonali.

#### 1. Generalità:

- gli spazi pedonali andranno realizzati in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assuma una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente (naturale e/o già edificato o di futura edificazione) circostante.

#### 2. Pavimentazioni:

- da realizzarsi in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

#### 3. Alberature e sistemazioni a giardino:

- gli elementi arborei andranno disposti in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali che verranno esposti per le aree a verde pubblico.

#### 4. Panche e sedili:

- andranno disposti in posizione significativa rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

#### 5. Attrezzature di servizio:

- dovranno essere realizzate con manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature anche all'interno di idonei manufatti (cunicoli, pozzetti, interstizi, ecc., opportunamente compartimentati) – anche prefabbricati – tali da rendere razionali i tracciati e funzionali le ispezioni / manutenzioni.

### c) Verde pubblico.

#### 1. Generalità:

- considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità del nuovo insediamento;
- le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.
- a progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione degli elementi di seguito indicati.

#### 2. Rapporti visuali:

- tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc..

#### 3. Funzione delle alberature:

- delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..

#### 4. Caratteri delle alberature:

- specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..

#### 5. Ambiente biologico:

- caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano.

#### 6. Esigenze di manutenzione:

- irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..  
Dovrà essere garantito che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.  
Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi) dovrà essere garantita la necessaria umidità mediante opportuna pavimentazione.

### d) Impianti tecnologici.

- dovrà essere evitato, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;

- le cabine (elettriche, gas, acqua, telefono) dovranno essere realizzate su spazi appositamente individuati e attrezzati al fine di mitigare l'impatto visivo.

e) illuminazione artificiale.

1. Generalità:

- si considera l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana. A questo proposito si dovranno sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne nel rispetto di quanto specificatamente stabilito dalla L.R. n. 22/1997.
- La progettazione della luce si dovrà basare sui seguenti criteri:
- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti del quartiere, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, evidenziare la differenziazione tra le sedi veicolari e quelle pedonali consentendo una facile identificazione delle direzioni, degli attraversamenti, dei luoghi particolari, ecc.;
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
  - illuminazione diretta o riflessa;
  - diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

#### **Art. 4 – CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

I caratteri degli interventi edificatori di seguito elencati, così come graficizzati nelle Tav. 13.3.1. e 13.3.5., sono da considerarsi indicativi ai fini dell'orientamento progettuale esecutivo.

4.1a. Allineamenti.

Indicazione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dei grafici di progetto.

4.1b. Fronte commerciale con portici

Individuazione di elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione degli edifici e delle preesistenze limitrofe.

4.1c. Passaggi coperti

Individuazione di elementi pubblici, di uso pubblico o privato da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

4.1d. Limite massimo sedime

Individuazione del limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

4.1e. Coni visuali significativi

Aree da mantenere inedificate in quanto necessarie alla possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni fornite dall'Autorità comunale.

4.1f. Percorsi pedonali e ciclabili

Indicazione dei percorsi e dei tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere realizzati con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamenti e flussi di traffico che ne usufruiscono.

#### 4.1g. Filari alberi alto fusto

Aree su cui è prescritta la piantumazione di essenze tipiche della zona.

#### 4.1h. Piazze pedonali

Individuazione di spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale; dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; le indicazioni delle sagome contenute nel P.I. (grafici 1:2000) non sono prescrittive, ferme restando le quantità di P.I. .

#### 4.1i. Viabilità di progetto

Vengono individuati gli assi di collegamento (esistenti e di progetto) tra zone diverse o all'interno di una singola zona; con il piano urbanistico attuativo e/o il progetto edilizio possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; la viabilità non indicata potrà risultare privata o condominiale.

#### 4.1l. Allineamenti servizi commerciali

Indicazione dei fronti dove dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive.

#### 4.2. Barriere architettoniche

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), f), h), del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. N. 384 del 27.04.1978 e nella L. 13/89 e successive modificazioni od integrazioni.

### **Art. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

#### 5.1

Nelle Tav.13.3.1 e 13.3.5. sono indicate le tipologie edilizie ammesse per la nuova edificazione; i simboli sono indicativi per forma, dimensione e ubicazione.

La qualificazione tipologica e formale degli insediamenti edilizi verrà assunta di volta in volta nel rispetto delle definizioni seguenti.

#### 5.2.- Definizioni

Valgono le seguenti definizioni:

##### 5.2.1 – Conseguente all'antica

Il tipo edilizio e le soluzioni formali dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici, alle preesistenze limitrofe.

Sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.I. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

##### 5.2.2. – Isolata o unifamiliare

Tipi edilizi con edifici isolati nel lotto per i quali si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo .

Sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari delle volumetrie risultanti, per un massimo di due unità abitative.

#### 5.2.3. – Bifamiliari

Tipologie con unità abitative adiacenti, e strutture verticali e/o orizzontali comuni.

Si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di quattro unità abitative.

#### 5.2.4. – Schiera

Tipologia determinata da unità abitative (più di due) adiacenti, con strutture verticali comuni, ripetute e continue.

E' ammessa l'interruzione tra unità con pareti cieche e con minimo quattro unità. Si applicano, gli indici di zona o le prescrizioni dello strumento attuativo.

#### 5.2.5. – In linea, a cortina, a corte, a blocco

Tipologie complesse, costituite da più di due unità immobiliari e/o edilizie, anche polifunzionali, con strutture e sviluppo verticale ed orizzontale in comune.

Si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni dello strumento attuativo.

#### 5.3. – Interventi coordinati

Tutti gli edifici connessi tra loro nel simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente anche se eseguibili in tempi diversi.

Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

### **Art. 6 – INDICI URBANISTICI**

#### 6.1. – Premessa

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale si applicano in caso di Strumento Urbanistico Attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di Intervento Edilizio Diretto.

#### 6.2. – Superficie territoriale (S.T.)

E' la superficie totale di una singola zona territoriale omogenea dedotta dalle planimetrie del Piano Regolatore Generale in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.

Comprende la superficie fondiaria destinata ad interventi edilizi e la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità principale esistente e prevista dallo strumento urbanistico generale, secondo i riferimenti contenuti nelle tavole di P.I..

#### 6.3. – Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme dei successivi articoli.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nella tavole di P.I. o dalle strade esistenti o al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);

b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus);

#### 6.4. – Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'art.4 della Legge 29/9/1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) l'illuminazione pubblica;
- g) gli spazi di verde attrezzato;
- h) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamente funzionale dell'insediamento edilizio come previsto dall'art. 32 della L.R. 11/2004.

#### 6.5. – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n.847 e della legge 22/10/1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere ;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere;
- i) ed ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva come previsto dall'art. 32 della L.R. 11/2004.

#### 6.6. - Superficie fondiaria (S.F.)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto.

E' la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di edificabilità (densità) definito dalla normativa di zona, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal Piano e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso di difformità tra la superficie catastale e quella reale va considerata quest'ultima.

Eventuali cessioni di superficie fondiaria per migliorare gli spazi esistenti destinati all'uso pubblico non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

#### 6.7. – Unità minima di intervento (U.M.I.)

Per unità minima di intervento deve intendersi l'area minima anche comprendente più proprietà assoggettabile a Strumento Urbanistico Attuativo, a seconda della normativa prevista dal P.I., per le diverse zone; essa coincide con l'ambito indicato nelle tavole di P.I. e può essere modificata con delibera del C.C. secondo le modalità previste dalla vigente legislazione.

Le varianti agli ambiti delle U.M.I. non costituiscono variante al P.I. e diventano esecutive con il voto di legittimità della relativa delibera .

#### 6.8. – Indice di edificabilità fondiaria (I.F.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I., destinata ad uso pubblico.

#### 6.9. – Indice di edificabilità territoriale (I.T.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.I.

### **Art. 7 – INDICI EDILIZI**

#### 7.1. – Superficie coperta (S.C.)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi tutti gli sporti ed oggetti aperti e chiusi, ad esclusione degli sporti ed oggetti aperti che sporgono non oltre i 150 cm. dal filo esterno dal muro perimetrale.

Le parti fuori terra fino all'altezza di cm. 70, purchè senza sovrastanti corpi chiusi, non costituiscono superficie coperta

#### 7.2. - Indice di copertura (I.C.)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F), riferito a tutte le opere edificate.

#### 7.3. – Altezza delle fronti (H.F.)

##### a.- Quota minima.

La quota minima coincide con il livello del suolo naturale senza alcuna manomissione, e/o con la quota fissata dal piano di urbanizzazione (quota del marciapiede o della concessione edilizia). Nel caso di terreno in pendenza, è costituita dal valore medio delle diverse quote misurato sul perimetro del fabbricato e dei corpi di fabbrica, secondo piano quotati di progetto.

##### b.- Quota massima

E' la linea formata dall'intersezione tra la quota minima come definita dal precedente punto a) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

#### 7.4. - Quota piano di campagna

E' la quota del terreno naturale. Nel caso in cui il terreno naturale presenti livelli diversi ovvero risulti inclinato, la quota del piano di campagna deve essere calcolata come media tra le diverse quote del terreno.

Sono ammesse modeste sistemazioni del terreno per adeguare il lotto alla quota della viabilità esistente e dei lotti limitrofi; ciò non comporta modifiche della quota originaria del piano di campagna ai fini del calcolo sulle altezze.

#### 7.5. - Altezza del fabbricato (H)

E' la maggiore tra le altezze delle fronti del fabbricato come definita al punto 7.3.b.

#### 7.6. – Volume

Il Volume dell'edificio è il volume del solido emergente dato dal prodotto della superficie netta di pavimento per l'altezza utile da pavimento a soffitto finiti.

La quota di riferimento per il calcolo volumetrico è la quota di pavimento, qualora questo sia impostato su vespaio o camera d'aria ventilata emergente fino a cm. 50 dal piano campagna.



Per i fabbricati con piano seminterrato la quota di riferimento è quella descritta dall'art. 7.3.a.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti indicati per la progettazione architettonica, dalle N.T.O. del P.I.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- il vano scale quando è condominiale;
- le logge;
- i camini;
- le terrazze emergenti;
- le tettoie e le pensiline;
- le serre ed i giardini d'inverno;
- i gazebi;
- le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico;
- gli stenditoi e le coperture di terrazze;
- i pergolati
- i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano e di zona;
- nelle zone A, B, C, E, su edifici unifamiliari e bifamiliari, il portico privato accessorio all'abitativo, inteso come spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato (in coerenza alle forme degli edifici individuati come di interesse storico architettonico ambientale dui ai successivi articoli 25 e 31.6 lett B), nella misura del 20% delle volumetrie conteggiabili; per gli edifici plurifamiliari, e nelle zone A, B, C detta misura è ridotta al 5%: dette due misure non sono eccedenti rispetto ai portici già esistenti e non sono aggiuntive alla misura complessiva del 25% sottoriportata

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali e comunque quando le quantità misurate vuoto per pieno non superano il 25% delle volumetrie conteggiabili.

In sede di strumento urbanistico attuativo, ai fini del calcolo degli standards urbanistici, il volume edificabile viene maggiorato del 20%.

#### 7.7. - Volume tecnico

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico e di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio; ad esempio volumi per contenere serbatoi idrici, extra-corsa degli ascensori, vasi di espansione dell'impianto termico, canne fumarie e di ventilazione, vani scale al di sopra della linea di gronda ecc.

Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile.

#### 7.8. – Numero di piani

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione.

Il numero di piani fuori terra deve essere sempre calcolato rispetto al fronte più alto dell'edificio.

Nel caso di terreni posti in pendio i piani seminterrati vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra solo quando risultino interrati rispetto al profilo naturale del terreno per almeno metà dell'altezza utile interna.

#### 7.9. – Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal ciglio stradale.

Ai sensi di D.M. 1 aprile 1968 n.1404 e successive modificazioni ed integrazioni, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi

incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scarpate, fossi e simili).

#### 7.10. - Distanza da confini ( D.C.)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale radiale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche prevista dallo strumento urbanistico generale e o attuativo.

I piani interrati non vengono conteggiati ai fini del calcolo delle distanze.

#### 7.11. – Distanza tra i fabbricati ( D.F.)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale lineare dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta dei fabbricati.

I piani interrati non vengono conteggiati ai fini del calcolo della distanza .

Distanza tra corpi di fabbrica sullo stesso edificio: non valgono le distanze minime previste dalla presente normativa.

#### 7.12 . – Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi ai nuovi interventi va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli indici, riportati nella presente normativa, sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75 % degli indici massimi riferiti all'area di pertinenza.

La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di edificio esistenti.

### **Art. 8 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

#### 8.1

L'indice di fabbricabilità territoriale ( I.T.) è da correlarsi alla superficie territoriale (St).

#### 8.2

L'indice di fabbricabilità fondiario (I.F.) è da correlarsi alla superficie fondiaria (f) essi si applicano negli Interventi Edilizi Diretti.

### **Art. 9 – VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA**

#### 9.1

Ogni volume edilizio determina al suo territorio un vincolo sulla superficie ad esse corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

#### 9.2

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I. la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistenti alla stessa data di adozione, ancorchè confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 24/1985 in materia di aree agricole.

#### 9.3

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relative alla zona rurale, rimangono confermati qualora il P.I. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

## **Art. 10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI**

### 10.1

L'unità minima di intervento (UMI) fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### 10.2

L'utilizzazione totale degli indici fondiari – corrispondenti ad una determinata superficie – esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie in ampliamento sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ciò non impedisce di effettuare ulteriori frazionamenti dell'area, fatto salvo, comunque, quanto previsto dall'art.9.

## **Art. 11 – TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali, per l'aggiornamento a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza delle concessioni edilizie.

## **Art. 12 – REGISTRO FONDIARIO**

Vale quanto previsto dall'art.8 della L.R.24/85.

Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

## **Art. 13 – DISTANZE TRA I FABBRICATI**

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come di seguito riportato.

### 13.1

Nelle Z.T.O. A: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive precarie, non integrate e prive di valore storico, artistico ambientale.

### 13.2

Negli altri casi vale quanto Previsto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

### 13.3

All'interno del perimetro dei centri abitati, valgono le norme di cui al nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285 e successive modificazioni e/o integrazioni), per le strade di tipo E – F e all'interno delle zone insediative previste dal presente P.I. (Z.T.O. A,B,C,D), ed interesse comune, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7.50 per lato, per le strade di larghezza compresa fra i m. 7.00 e m. 15.00;
- m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

13.4

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche, per quanto non in contrasto con le norme del Codice della Strada.

13.5

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si considerano i corpi di fabbricati interrati. In questo caso va comunque rispettata una distanza minima dalle strade di ml.5.00.

#### **Art. 14 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

14.1

Ad eccezione della Z.T.O. di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di P.I. la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del precedente articolo 13 con minimo di m. 5, salvo il caso di costruzione in aderenza.

14.2

Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

#### **Art. 15 - DISTANZA DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI**

Ai sensi e per gli effetti di cui al tredicesimo comma dell'art. 27 L.R. 61/85 sono di seguito stabilite le distanze minime.

- a) per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:
- dagli edifici industriali in genere: ml 10 fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie;
  - dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di prima classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1256 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge ml. 10 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie.

E' comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione:

- dai depositi di materiale insalubri e pericolosi: ml 30 fatte salve diverse distanze stabilite dalle Autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dalle pubbliche discariche e dai pubblici impianti di depurazione delle acque reflue: ml.100 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie ( L.10 maggio 1976 n.319 – Disposizioni Ministeriali L.L.P.P. 4 febbraio 1977);
- dagli impianti militari: ml.30, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia.

b) Per tutte le costruzioni:

- dalle opere di presa degli acquedotti o risorgive; salvo diverse motivate disposizioni delle autorità

sanitarie, valgono le distanze di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e successive modifiche ed integrazioni.

c) Le distanze di cui al presente articolo non si applicano per l'alloggio di servizio dell'attività.

## **Art. 16 – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI**

### 16.1

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., posti in adiacenza strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui agli articoli 13 e 14, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'art.15 a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 L.R. 61/85, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte di rispetto.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza;

## **Art. 17 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A.**

### 17.1

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette P.U.A., salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.

17.2.- P.U.A. per insediamenti residenziali:

- a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria  
Strade: come da progetto:  
Spazio a verde 5.00 mq/ab  
Parcheggi 3.50 mq/ab  
Totale a) 8.50 mq/ab

Oltre ai 3.00 mq/ab, di cui all'art. 31 punto 2 lett e della L.R. 11/2004. Ai sensi dell'art.31 punto 8 della L.R. 11/2004 e del dimensionamento del PAT si attribuisce ad ogni abitante mc 241 di volume edificabile.

17.3.- Insediamenti industriali e artigianali

- a) Sup e Sus = aree per opere di urbanizzazione primaria;
  - strade: come da progetto
  - parcheggi pubblici e verde: 10% della Superficie Territoriale.

La superficie a parcheggio non potrà mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva S.u.p. e S.u.s.

17.4.- Insediamenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento

17.5.- Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote delle diverse destinazioni.

## **Art. 18 – MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.**

18.1.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

In via alternativa per gli insediamenti, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.

18.2.

Per i P.U.A., è richiesta la cessione delle sole aree relative ad opere di urbanizzazione primaria; le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono di norma da monetizzarsi.

18.3

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004E' facoltà dell'Amministrazione convenzionare, mediante monetizzazione, la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq .

In luogo della corresponsione monetaria può essere convenuta la esecuzione di opere per un pari importo.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

## **Art. 19 – PARCHEGGI PRIVATI**

19.1

Ai sensi dell'art.2 della legge 122/1989, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o aumento di numero di unità immobiliari, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1 per ogni 10 mc di volume, e comunque almeno un posto macchina per alloggio in caso di nuova costruzione; per gli edifici posti in zona B e C1, la dotazione minima dei parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;  
Nei fabbricati (con non più di quattro unità), il volume relativo al 1° posto auto interno ( $mc.3.00 \times 5.00 \times 2.70 = mc. 40,5$ ), non sarà conteggiato tra i volumi di cui al precedente punto 7.6. Nelle zone agricole non sono ammesse rampe a piani interrati.
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 15 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su.
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400: mq 15 ogni mq 100 di Su;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400: mq 10 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su di vendita.
- e) Per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di mq 10 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- f) Per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 10 ogni mq 100 (o frazione di 100mq) di Su;
- g) Per attività direzionali e simili: mq 30 ogni mq 100 (o frazione di 100 mq) di Su.

19.2

Nelle aree di cui al punto 19.1, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

19.3.

Le aree destinate a parcheggio privato esistenti alle data di adozione del P.I. o comunque autorizzate Potranno essere modificate nella loro destinazione, solo qualora venga garantito il reperimento di pari superficie all'interno dell'area di pertinenza del manufatto.

## **Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni)**

20.1.

Le categorie di intervento edilizio previste dal P.I. sono quelle definite dall'art. 31 della Legge 457/1978, come modificate dal D.P.R. 380/01, con le ulteriori specificazioni sotto riportate e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) risanamento conservativo;
- d) restauro filologico;
- e) restauro propositivo;
- f) ristrutturazione parziale tipo "A";
- g) ristrutturazione parziale tipo "B";
- h) ristrutturazione edilizia globale;
- i) ristrutturazione urbanistica;
- l) demolizione con ricostruzione;
- m) demolizione.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie di intervento previste nel presente articolo.

### **A- MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per manutenzione ordinaria si intendono 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.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono disciplinati dall'art. 6 del D.P.R. 380/01.

### **B – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono considerate 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 modifiche delle destinazioni di uso. 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 di uso.

Sono comunque consentiti come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili); che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione, per i quali sono consentiti la sola manutenzione ordinaria e le opere necessarie a garantire la sicurezza statica e le minime norme igieniche.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati, a seconda dei casi, dagli artt. 6 e 22 del D.P.R. 380/01.

### **C- RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento è soggetto al titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R 380/01.

#### D.-RESTAURO FILOLOGICO

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della lettura delle forme, funzioni, sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. E' prescritta l'eliminazione contestuale delle superfetazioni non coerenti con le caratteristiche architettoniche del manufatto. Non è consentito il recupero del volume delle stesse.

L'intervento è soggetto a titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R 380/01.

#### E.-RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di adeguare l'edificio alle nuove esigenze o alle diverse destinazioni d'uso, ridisegnando le partizioni interne. Vanno eliminate le superfetazioni che non è possibile integrare nel contesto formale dell'edificio (compresi eventuali fori di recente realizzazione).

Gli interventi, preceduti da ampia documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno essere ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione dell'edificio, prevedendo che le parti di nuova realizzazione e le sostituzioni siano in mediato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe. Vanno mantenuti la forma in pianta, l'involucro esterno e le strutture verticali ed orizzontali portanti (sono comunque ammesse sostituzioni parziali di elementi deteriorati).

L'intervento è soggetto a titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R 380/01.

#### F.-RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI TIPO "A" .

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento, alla protezione ed al ripristino dell'involucro e degli elementi decorativi esterni, in un corretto rapporto con la tipologia preesistente e l'ambiente circostante. E' ammessa la possibilità di realizzare un nuovo impianto interno, anche con la traslazione delle quote di solaio, compatibilmente con la conservazione dell'involucro preesistente (in particolare delle forature).

L'intervento è soggetto a seconda dei casi, a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 22 del D.P. R. 380/01 e/o a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01.

#### G- RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B".

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parti degli elementi principali interni ed esterni di particolare importanza, quali le murature d'ambito esterne, le cornici di gronda, la forma della copertura, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da confermare e ricomporre l'involucro esterno in forme analoghe a quelle ricavabili da tipologie simili presenti nel territorio.

L'intervento è soggetto a seconda dei casi, a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 22 del D.P. R. 380/01 e/o a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01.

#### H- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Corrisponde alla ristrutturazione edilizia definita dall'art. 3, lett. d) del D.P.R. 380/01 e comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con



riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

L'intervento è soggetto a rilascio di permesso di costruire, o alla presentazione di SCIA alternativa al permesso.

#### 1. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

La nuova edificazione dovrà adeguarsi agli indici di zona.

Gli interventi di norma sono soggetti a S.U.A..

#### L- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico e ambientale circostante; è ammesso il recupero dei volumi demoliti in zone limitrofe, secondo conteggio preliminare ai sensi della presente normativa.

Gli interventi sono soggetti a S.U.A. e la nuova edificazione dovrà rispettare le modalità di impianto tradizionali, adottando soluzioni architettoniche coerenti con le preesistenze di pregio.

#### M- DEMOLIZIONE

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

### Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

#### 21.1

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.I. è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).

Le Z.T.O. sono le seguenti:

- ZONE A	(art.24 )
- ZONE B	(art.25 )
- ZONE C1	(art.27 )
- ZONE C1 di perequazione ambientale (C1/PA)	(art. 27 bis)
- ZONE C2	(art.28 )
- ZONE C2 di perequazione strutturale ed integrata (C2/PS – C2/PI)	(art.28 bis)
- ZONE D1	(art.29 )
- ZONE DI RIQUALIFICAZIONE parco commerciale	(art. 29 bis)
- ZONE E	(art.30 )
- ZONE per l'istruzione	(art.32 )
- ZONE per attrezzature di interesse comune	(art.32 )
- ZONE attrezzate a parco, gioco o sport	(art.32 )
- ZONE perequate per le attrezzature a parco, gioco o sport integrate con la residenza (Fc/C2 P)	(art.32 bis)
- ZONE per parcheggi	(art.32 )
- ZONE a verde privato	(art.40 )
- ZONE a verde privato e attrezzato per il tempo libero	(art.41 )
- ZONE di rispetto e tutela	(art.34 )

#### 21.2

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.I. prescrivono:

1. modi di intervento
2. destinazione d'uso
3. parametri edificatori
4. caratteri degli interventi

### 21.3

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

## **Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO**

### 22.1

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

### 22.2 – Z.T.O. A – B - C1 – C1/PA - C2 – C2/PS – C2/PI – E4

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1.
  - a) residenza;
  - b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
  - c) uffici pubblici e privati;
  - d) attività commerciali fino a 400 mq per unità di sup. di vendita, limitatamente al piano terra degli edifici;
  - e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
  - f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
  - g) teatri e cinematografi;
  - h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 250 mq per unità e un volume massimo di 1000 mc, e comunque a giudizio del Sindaco sentita la C.E.C.;
  - i) garages;
  - l) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;
  - m) stazione di servizio e distributori di carburante;
  - n) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona;
  - o) impianti sportivi privati a servizio della residenza;

2.- Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) industrie;
- e) ospedali e case di cura;
- f) caserme e istituti di pena;
- g) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- h) stalle, scuderie, porcilaie, pollai allevamenti antigenici;

- i) le attività insalubri che rientrano nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 sostituito dal D.M. 02.03.1987;
- l) ogni altra attività che, al giudizio del Sindaco sentita la C.E.C., risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4.- Il cambio di destinazione d'uso riferito ad immobili residenziali e produttivi esistenti può essere autorizzato a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria previsto dall'art. 25 punto 2b della L.R. 61/85.

#### 22.3 – Z.T.O. D.1

Nelle zone produttive sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali, di servizio e commerciali;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) mostre e negozi, sale di esposizione;
- d) depositi e magazzini;
- e) impianti di attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso;
- h) impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi;
- i) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- l) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- m) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
- n) attrezzature ricettive (ristorazione, bar, mense, hotel, pensioni, ecc.);
- o) abitazione per il titolare e/o il personale di custodia, fino ad un massimo di mc 500. La superficie ad uso attività produttiva dovrà in ogni caso risultare prevalente rispetto alla superficie per uso abitativo.

#### 22.4. – ATTIVITA' COMMERCIALI

##### 1. Spazio Commerciale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento di un'attività commerciale.

##### 2. Centro Commerciale.

Per centro commerciale si intende una serie di spazi commerciali nei quali sia assicurata ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merce. Il centro commerciale è integrato da un serie di servizi per la collettività in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.

##### 3. Tipologia d'Intervento.

###### 3.1

La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi. La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.
- b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività
- c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.

- e) Per i nuovi fabbricati nelle zone residenziali il volume massimo ammissibile per l'attività commerciali dovrà essere inferiore al 30% del volume totale dell'edificio.  
Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle di normativa

### 3.2.

La realizzazione di centri commerciali è ammessa solo mediante S.U.A.. Gli S.U.A., oltre a quanto previsto al precedente 3.1, dovranno specificare:

- a) la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
- b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi paracommerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
- c) l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria;
- d) l'organizzazione delle strutture veicolari di servizio (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;
- e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'adeguata area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso;
- f) ogni spazio commerciale deve disporre di un'adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici e altri servizi per il personale; lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

## 22.6.- ATTIVITA' PRODUTTIVE

- 1.- Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e successive modifiche sono consentiti nelle Z.T.O. D, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione degli inquinamenti, previo parere dell'ULSS e CEC.
- 2.- Per le Z.T.O. D1 il rilascio della concessione è subordinato alla presenza, in sede di progetto, di servizi ad uso degli addetti, del tipo e nelle quantità richieste dalle competenti U.L.S.S..
- 3.- Tra i volumi tecnici sono compresi:
  - a) i manufatti edilizi destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.) ed in genere le strutture tecnologiche non autonomamente utilizzabili nel limite di 1/3 della superficie e/o dei volumi produttivi; in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili e/o dei volumi;
  - b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie utile.
- 4.- Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 20 delle presenti norme, mantenendo il volume esistente.

## 22.7. - ZONE PER SERVIZI

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio normativo, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone, previa approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale, sono quelle di cui all'art. 22.

## **Art. 23 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE (Gradi di protezione)**

### 23.1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici contrassegnati con grado di protezione da 1 a 9 nelle tavole da progetto in scala 1:2000 e 1:5000, saranno quelli riferiti al grado protezione di cui al presente articolo.

### 23.2.- INTERVENTI AMMESSI PER GRADO DI PROTEZIONE

- GRADO 0A manutenzione ordinaria
- GRADO 0B manutenzione straordinaria
- GRADO 1 risanamento conservativo
- GRADO 2 restauro filologico
- GRADO 3 restauro propositivo
- GRADO 4 ristrutturazione parziale tipo "A"
- GRADO 5 ristrutturazione parziale tipo "B"
- GRADO 6 ristrutturazione edilizia globale
- GRADO 7 demolizione con ricostruzione
- GRADO 8 demolizione senza ricostruzione
- GRADO 9 ristrutturazione urbanistica

### 23.3. - PRESCRIZIONI

1. - Sugli edifici numerati sono ammessi tutti gli interventi dei gradi di protezione con numero inferiore a quello indicato. Gli interventi sugli edifici segnalati con grado di protezione vanno comunque e in ogni caso documentati adeguatamente con indagine fotografica degli interni ed esterni, del sito, con rilievo critico, approfondita indagine storica, ove richiesta dall'Amministrazione Comunale, rilievo dello stato di fatto, con individuazione dei materiali e tecnologie costruttive, tipologie di aggregazione eventuale perizia tecnica sulle condizioni statiche complessive e particolari del manufatto.
2. - Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.
3. - Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.
4. - La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.
5. - Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione 1-2-3-4-5, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.
6. - Sono sempre ammesse, per tutti gli edifici con grado di protezione, le destinazioni d'uso dell'Art. 22.2, comunque compatibili con il grado di protezione medesimo.
7. Per gli interventi relativi ai gradi da 0A fino a 8 è ammessa la possibilità di dimostrazione di appartenenza di un edificio ad una classe di intervento grado di protezione differente. In tal caso l'intervento edilizio deve essere preceduto da un ampio studio storico ed iconografico sullo stato di fatto, da analisi filologica, e sulla modifica della classe si esprimerà con apposita deliberazione, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Consiglio Comunale.

## **Art. 24 – ZONE "A"**

**A1: CENTRO STORICO**

**A2: COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO,  
ARCHITETTONICO – AMBIENTALE**

### 24.1. – Z.T.O. A1.

1.- Individuazione.

La Z.T.O. A1 è una zona che per le sue caratteristiche è dichiarata “area degradata“ ai sensi della legge n° 457/78. Le Z.T.O. A1 comprendendo le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, (corrispondono alle Zone A della L.R. 61/85 ).

2.- Destinazioni d’uso.

Vale quanto previsto dall’art.22.2 garantendo in ogni caso almeno il 30% della volumetria ad uso residenziale.

3.- Interventi ammessi.

- Per i fabbricati vincolati ai sensi della legge 1089/39 restano valide le norme della legge stessa
- Per gli altri edifici sono ammessi con i gradi di protezione previsti dall’art. 23 i seguenti interventi:

- a) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 e secondo le prescrizioni date dai relativi gradi di protezione, con esclusione dei gradi 7 e 9 e con gli indici di cui al repertorio normativo.
- b) Con S.U.A.: tutti gli altri interventi con gli indici di cui al repertorio normativo.
  - Distanze dalle strade: secondo allineamenti alle preesistenze e fatte salve le disposizioni relativi ai distacchi dal confine e dai fabbricati stabiliti dal Codice Civile (art. 873 e segg.)
  - Altezze non superiori alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi di valore storico, architettonico, ambientale, e comunque non superiori a quelle previste nel Repertorio Normativo.
  - Standards: valgono le prescrizioni dell’art.18
- c) *Per gli ambiti individuati nella Tav. 13.3.Ibis sono ammessi – fatto salvo il rispetto dei gradi di protezione – gli interventi di nuova costruzione definiti dalle singole U.M.I.*

4.- Edifici privi di valore

- a) mediante intervento edilizio Diretto, per gli edifici per cui non viene fissato un grado di protezione con esclusione dei gradi 7 e 9, sono ammessi tutti gli interventi di cui all’art. 23  
Per gli edifici uni – bifamiliari e a schiera è ammesso un ampliamento per ogni unità edilizia in misura non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 120 mc. per unità abitativa.
- b) mediante S.U.A. sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto degli indici del Repertorio normativo:
  - altezza massima: non può superare l’altezza degli edifici circostanti di valore storico, architettonico o ambientale e comunque nel rispetto dell’altezza massima prevista dal Repertorio Normativo

Ogni singola sottozona è considerata ambito di progettazione unitaria.

5.- Edifici in contrasto con l’ambiente.

E’ prescritta la demolizione senza ricostruzione

6.- Aree di pertinenza.

Nelle aree libere non vincolate a spazi pubblici o a verde privato sono ammessi i seguenti interventi:

- b) mediante S.U.A. sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici previsti al precedente punto 4.
  - vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti;
  - sono ammessi impianti sportivi di uso privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

24.2. - Z.T.O. A2

Complessi isolati di interesse, storico-architettonico-ambientale e individuati con apposita simbologia.

1.- Individuazione

Il P.I. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico- architettonico-ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (art. 23). All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

2.- Destinazione d'uso

Vale quanto previsto dall' Art. 22.2, con le seguenti delimitazioni:

- negozi ed attività commerciali ed artigianali possono essere ubicati solo ai piani terra;
- uffici possono raggiungere il 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garage ed autorimesse, anche interrati;
- banche ed uffici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali, con esclusione degli edifici che possono risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio-piccole;
- sedi municipali ed uffici di interesse pubblico.

3.- Interventi ammessi

Premesso che per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39 restano valide le norme delle Leggi stesse, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 23, i seguenti interventi:

- a) Con interventi diretto: secondo le indicazioni delle tavole di progetto e secondo le prescrizioni date dai gradi di protezione.

4.- Edifici privi di valore

- a) mediante Intervento Edilizio diretto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (grado 6-8) nonché l'ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente con un massimo di 120 mc. per unità edilizia;
- b) mediante S.U.A. sono ammessi interventi di ampliamento con un limite massimo complessivo di 300 mq. di superficie lorda.

In ogni caso l'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale.

5.- Aree di pertinenza

- Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
- E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori (serre, deposito attrezzi, ecc.) con un limite massimo di 50 mq. di superficie coperta.
- Sono ammessi impianti sportivi di uso privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

6.- Edifici in contrasto con l'ambiente

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

## **Art. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO**

Sono edifici isolati di interesse, storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico e ricadenti in Z.T.O. B, C1, C2, D1, D2.

### 1.- Individuazione

Il P.I. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico- ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed i loro gradi di protezione (art. 23).

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

### 2.- Destinazioni d'uso

Vale quanto previsto dall'Art. 22.

### 3.- Interventi ammessi

Premesso che per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39 restano valide le norme delle Leggi stesse, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 23, i seguenti interventi:

- a) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di progetto e secondo le prescrizioni date dai gradi di protezione con esclusione dei gradi 7 e 9;
- b) con Strumento Urbanistico Attuativo: tutti gli altri interventi.

E' obbligatoria l'attuazione dell'intera area di pertinenza.

### 4.- Edifici privi di valore

- a) mediante Intervento Edilizio diretto sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 23 con esclusione dei gradi 7 e 9, nonché l'ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente (per gli edifici uni-bifamiliari o a schiera) con un massimo di 120 mc. di volume per unità edilizia;
- b) per gli edifici individuati con grado di protezione 7 è ammessa la demolizione con ricostruzione con recupero in loco del volume esistente, senza alcun ulteriore incremento.

In ogni caso l'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale.

### 5.- Aree di pertinenza

- Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
- Sono ammessi impianti sportivi di uso privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

### 6.- Edifici in contrasto con l'ambiente

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.



## **Art. 26 - Z.T.O. B**

### 26.1.- Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza (corrispondono alle Z.T.O. B della L.R. 61/85).

### 26.2.- Destinazioni d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.

### 26.3.- Interventi ammessi

#### A) EDIFICI ESISTENTI

- Con intervento edilizio diretto: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 20 secondo le classificazioni, quando gli edifici risultino numerati con grado di protezione;
- Si applicano gli indici fondiari di zona espressi dal repertorio normativo;
- Distanze: da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.

#### B) NUOVA EDIFICAZIONE

- Con intervento edilizio diretto secondo gli indici definiti nel repertorio normativo;
- Altezze.

Altezza massima secondo quanto definito nel repertorio normativo.

- Distanze da edifici, confini, strade.  
Valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.

## **Art. 27 - Z.T.O. C1**

### 1.- Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza (corrispondono alla Z.T.O. C1 della L.R. 61/85).

### 2.- Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 22.

### 3.- Interventi ammessi

#### A) EDIFICI ESISTENTI

- con intervento edilizio diretto: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 20 secondo le classificazioni, quando gli edifici risultino numerati con grado di protezione;
- per gli ampliamenti si applicano gli indici fondiari di zona espressi dal repertorio normativo;
- per gli edifici uni-bifamiliari e a schiera è consentito in eccedenza agli indici di zona un numero massimo di 120 mc., applicabile una sola volta;
- distanze: da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15;
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, a parità di volume.

#### B) NUOVA EDIFICAZIONE

- Con intervento edilizio diretto secondo gli indici definiti nel repertorio normativo
  - Altezze.
- Altezza massima secondo quanto definito nel repertorio normativo.
- Distanze da edifici, confini, strade
- Valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.
- Standard
- Valgono le prescrizioni dell'Art. 18.

## **Art. 27 bis - Z.T.O. C1 DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE (C1/PA)**

Aree prevalentemente libere comprendenti edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, destinate a nuovi insediamenti sostanzialmente residenziali da attuare tramite metodica perequata e da insediare in un contesto unitario di spazi aperti nel rispetto delle destinazioni e del grado di protezione ammesso per gli immobili esistenti.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

- il nuovo intervento edificatorio residenziale è vincolato all'attuazione degli interventi di recupero dell'edificato esistente, compreso gli spazi pertinenziali esterni, nel rispetto dei gradi di protezione previsti.
- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile (SEpr): v. scheda P.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda P.U.A. di progetto;
- Indicazioni specifiche per lo P.U.A.:
  - lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire:
    - l'organizzazione degli spazi riservati al parco ed alle destinazioni d'uso sotto indicate nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, sia naturale che edificato, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
    - i necessari collegamenti dell'area con la viabilità principale esterna;
    - i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte tra le specie locali;
    - la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici ritenuti necessari;
    - l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi con priorità.
- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - altezza massima: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - distanze da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.
  - standards: valgono le prescrizioni dell'Art. 18.
- destinazioni d'uso: valgono le prescrizioni dell'Art. 22.
  - secondo le seguenti quote:
    - residenziale minima: 80% del volume insediabile;
    - residuo flessibile: 20% del volume insediabile.

## **Art. 28 - Z.T.O. C2**

### 28.1. – Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale destinate a nuovi complessi insediativi, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0,5 mq. (corrispondono alla Z.T.O. C2 della L.R. 61/85).

28.2. - Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22

28.3. - Interventi ammessi

- E' ammessa l'edificazione mediante Strumento Urbanistico Attuativo: con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi previste nelle Tav. 13.3 in scala 1:2000, mantenendo le quantità edificatorie di cui al repertorio normativo.

- Caratteri dell'edificazione (tipologie)

Vale quanto previsto dall'Art. 4.

- Distanze

Valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.

- Standard

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.

#### **Art. 28 bis - Z.T.O. C2 DI PEREQUAZIONE STRUTTURALE (C2/PS) ED INTEGRATA (C2/PI)**

Sono comprese in queste zone le aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati con le aree destinate a servizi a livello urbano, insediabili tramite procedure di perequazione.

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa privata o pubblica (se necessario per conseguire la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 61/1985), inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978.

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della medesima è pari o inferiore al rapporto di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione dell'edificio stesso.

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto od aumento delle unità immobiliari esistenti.

a) Aree di perequazione strutturale (PS).

Aree sostanzialmente libere interne ai tessuti urbani semicentrali e centrali del Territorio comunale, per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

- ambito unitario minimo d'intervento:  
solo per S.U.A. con superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp) superiore a mq. 20.000 è consentita l'attuazione anche per stralci (ambiti unitari).
- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile privata (SEpr): v. scheda S.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda .U.A. di progetto.
- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - caratteri dell'edificazione (tipologie): vale quanto previsto dall'Art. 4.
  - distanze: valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.
  - standards: valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.
  - altezza massima: v. scheda P.U.A. di progetto;
- destinazioni d'uso:
  - residenziale minima: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - non residenziale: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - residuo flessibile: v. scheda P.U.A. di progetto;
 la destinazione non residenziale comprenderà: negozi per attività commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, ecc., che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.  
Sono escluse le utilizzazioni a magazzini e/o depositi all'ingrosso al piano terra degli edifici.

b) Aree di perequazione integrata (PI).

Aree sostanzialmente libere interne ai tessuti urbani semicentrali e centrali del Territorio comunale, destinate all'edilizia privata e all'edilizia pubblica, compreso i P.E.E.P..

Nell'ambito di ogni singola zona di perequazione integrata la localizzazione dell'area per l'edilizia pubblica verrà effettuata in sede di formazione dello P.U.A..

Per le aree di perequazione integrata valgono le seguenti prescrizioni:

- ambito unitario minimo d'intervento:  
solo per l'attuazione dell'area privata con superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp) superiore a mq. 20.000 è consentita l'attuazione anche per stralci (ambiti unitari).
- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile privata (SEpr): v. scheda P.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda P.U.A. di progetto;
  - superficie edificabile pubblica (SEpu): v. scheda P.U.A. di progetto.
- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità privata: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - indice di edificabilità pubblica: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - altezza massima: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - caratteri dell'edificazione (tipologie): vale quanto previsto dall'Art. 4.
  - distanze: valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.
  - standards: valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.
- destinazioni d'uso:
  - residenziale minima: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - non residenziale: v. scheda P.U.A. di progetto;
  - residuo flessibile: v. scheda P.U.A. di progetto;

la destinazione non residenziale comprenderà: negozi per attività commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, ecc., che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono escluse le utilizzazioni a magazzini e/o depositi all'ingrosso al piano terra degli edifici.

## **Art. 29 - Z.T.O. D1**

### 1. - Individuazione

Sono le zone produttive per insediamenti industriali, artigianali, commerciali

### 2. - Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.

### 3. - Interventi ammessi

- a) Con Intervento Edilizio diretto: nelle zone di completamento individuate nelle Tav. 13.1 in scala 1:5000 sono ammesse le nuove costruzioni nonché tutti gli interventi di cui all'art. 20 secondo le quantità stereometriche di cui al repertorio normativo;
- b) Con Strumento Urbanistico Attuativo: nelle zone di espansione individuate nelle Tav. 13.1 in scala 1:5000, sono ammesse le nuove costruzioni nonché tutti gli interventi di cui all'Art. 20, secondo le quantità stereometriche di cui al repertorio normativo.

### 4. - Caratteri dell'edificazione

Tipologia edilizia

Edifici isolati od adiacenti. Negli P.U.A. è data facoltà di prevedere l'accorpamento di più edifici, adottando sistemi edificatori modulari.

### 5. - Indice di fabbricazione

Superficie coperta max 60% del lotto.

### 6. - Altezze

Altezza massima: H ml. 12.50 salvo specifiche esigenze per impianti tecnologici per gli edifici produttivi.

### 7. - Distanze

- con Intervento Edilizio Diretto: valgono le prescrizioni di cui agli art. 13 – 14 – 15;
- con S.U.A.: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

### 8. - Standard

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.

### 9. - Edifici residenziali esistenti

Per le abitazioni ricadenti in Z.T.O. produttiva alla data di adozione del P.I. sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle lettere A – B – C – D dell'art. 31 della Legge 457/78 oltre all'incremento del 20% con un massimo di 120 mc. per ogni unità abitativa.

#### Art. 29 bis – Zone di riqualificazione – parco commerciale

Il P.I. individua la zona di riqualificazione del PAT di cui all'art. 76 delle NT e alla scheda n. 6 dell'elaborato C-01-10 "schede ambiti di tutela, riqualificazione e valorizzazione", come Ambito di Intervento Codificato (AIC) n.2. L'ambito ricade all'interno del perimetro del "centro abitato" individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, e rappresenta un ambito di degrado da riqualificare.

In tale ambito sono ammessi:

- intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico dei cicli produttivi compatibili con la previsione urbanistica indicata;
- mediante P.U.A.: previo accordo negoziale di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 sono ammessi gli interventi di cui alla scheda AIC 2 riportata al prontuario normativo in calce alle presenti Norme Tecniche Operative

le destinazioni ammesse sono: attività commerciali al dettaglio, di media struttura di vendita – parco commerciale, attività di artigianato di servizio – sono confermate le previsioni della scheda n. 41 vigente di cui alla delibera D.G.R.V. 4687 del 28 agosto 1990.

### **Art. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI**

Sugli edifici produttivi esistenti, se non ubicati in Z.T.O. D, sono ammessi i seguenti interventi:

#### 30.2.- Attività da trasferire

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso previa autorizzazione della Giunta Comunale.

#### 30.3.- Attività da bloccare

Sono ammessi solo interventi di manutenzione dell'immobile e di adeguamento tecnologico dei cicli produttivi compatibili con la previsione urbanistica indicata.

#### 30.4.- Attività ex L.R. 11/87

Sono le attività individuate nella Variante al P. di F. ai sensi della L.R. 11/87 approvata con delibera di G.R.V. 4687 del 28 agosto 1990.

Per le attività di cui al comma precedente valgono tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento regionale di approvazione che si intende integralmente riportato.

### **Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE**

Il territorio agricolo del Comune di S. Giorgio in Bosco è suddiviso in due sottozone:

E - zone agricole produttive e ambientali;

E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per la organizzazione di centri rurali.

Per le sottozone E valgono le norme di tutela ed edificabilità recate dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/04 e successive modifiche.

Per la sottozona E4, vale la specifica disciplina prevista dal PAT che le individua come ambiti di edificazione diffusa; per le zone E4, perimetrate e classificate dal P.I., si applica la rispettiva disciplina edilizia e urbanistica di cui al successivo art. 31.3.

Alle zone agricole appartengono anche gli elementi della rete ecologica di cui al successivo art. 31.2:

- corridoio ecologico principale
- corridoio ecologico di connessione
- area nucleo della palude di Onara
- isola ad elevata naturalità
- area di connessione di primo grado
- area di connessione di secondo grado

31.1 Zone E – Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

### **INTERVENTI AMMESSI**

#### **Nuova edificazione**

1. Sono ammessi, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale n. 3178/2004 e successive modificazioni.

2. Gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura e/o AVEPA, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. 11/04 e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

4. Il piano aziendale di cui al comma 2, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura e/o AVEPA e contiene gli elementi prescritti dall'art. 44 della L.R. 11/04, in particolare:

a) la certificazione dei requisiti di cui al comma 2;

b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;

c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

5. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti:

a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;

a bis) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;

b) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;

c) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

### **Edilizia esistente**

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi gli edifici individuati aventi grado di protezione di cui al successivo punto 31.6, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.

Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Per i fabbricati esistenti in ricadenti fascia di rispetto stradale è favorita la demolizione e ricostruzione con la ricollocazione del fabbricato al di fuori della fascia stessa. rispettando nel contempo – comunque – le distanze minime dal sedime originario.

Si intendono "costruzioni esistenti" anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancate conservazione delle strutture edilizie.

Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti - relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;

- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;

• dovranno essere ricostruibili, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

### **Manufatti modesti**

In conformità a quanto disposto dall'art. 44, co. 5 ter, della L.R. 11/04, è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Se non sono provvisori e/o temporanei, detti manufatti sono soggetti a SCIA e, ove ricadenti in area di tutela paesaggistica, a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Detti manufatti devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie massima ammissibile mq. 20 per ciascun fondo, o in mancanza di quest'ultimo per ciascun alloggio stabilmente abitato;
- Altezza massima all'intradosso della copertura: ml. 3,00;
- Tipologia: a piano unico, con copertura a una o due falde con pendenza non superiore al 35%;
- Distanza dal confine per ricovero attrezzature: valgono le disposizioni del codice civile;
- Distanza dalle abitazioni per ricovero attrezzature: minima ml. 10 tra pareti finestrate di edifici contrapposti di terzi; minima ml. 5 tra pareti finestrate dell'edificio principale di cui il manufatto costituisce pertinenza;
- Distanza dal confine per ricovero animali di bassa corte: minima ml. 10 salvo accordo scritto con la ditta confinante;
- Distanza dalle abitazioni per ricovero animali di bassa corte: non inferiore a ml. 20 (radiali), che può essere ridotta a non meno di ml. 10,00 mediante accordo scritto tra proprietari confinanti.

Inoltre, per i manufatti modesti utilizzati come ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, si applicano le seguenti disposizioni:

- dovrà essere preventivamente identificato il numero e la tipologia degli animali che si intende detenere, che dovrà risultare anche a giudizio del Comune, compatibile con le presenti norme;
- il ricovero di animali deve risultare anche a giudizio del Comune compatibile con le regole della civile convivenza, e rispettare le norme e del benessere animale;
- gli animali devono essere tenuti in modo da non recare disturbo o danno a coabitanti ed al vicinato;
- le caratteristiche dei manufatti di ricovero e detenzione, risultino anche a giudizio del Comune, consone per le specie allevate;
- i proprietari detentori degli animali applichino obbligatoriamente una corretta igiene zootecnica e una regolare ed efficace lotta contro insetti e roditori; a tal fine la SCIA dovrà essere corredata di apposita dichiarazione impegnativa d'obbligo.

### **Serre**

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui alla D.G.R. 172 del 3.02.2010 ed eventuali sue modificazioni.

Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre mobili destinate ad uso temporaneo per la forzatura/semiforzatura delle colture, sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra e come da tabella 2 dell'allegato A alla D.G.R. 172/2010; le stesse, tuttavia, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica qualora ricadenti in ambito vincolato secondo il D. Lgs. 42/2004.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma.



### **Fabbricati agro-industriali.**

I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola.

Per gli stessi, il piano degli interventi (PI) potrà individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.

### **Allevamenti zootecnici**

Il P.A.T. ha individuato gli allevamenti zootecnici intensivi presenti sul territorio comunale localizzandoli nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

Nel periodo transitorio, fino alla formazione della variante generale e/o specifica della tematica al P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.I. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n.11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152”.

A corredo dei progetti edilizi riguardanti nuovi e/o ampliamenti di allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e/o AVEPA in seguito alla presentazione di un “piano aziendale”, a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE e i vincoli di seguito riportati.

Ai sensi dell'art. 44, co. 8 della L.R. 11/04, la realizzazione di dette strutture agricolo-produttive, qualora destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4, della stessa L.R. 11/04.

### **Vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso (art. 45 L.R. 11/04)**

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

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

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7, della L.R. 11/04.

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

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

### **Impianti di produzione di energia**

In zona agricola è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati sia residenziali che ad usi agricolo-produttivi.

Sono vietati impianti fotovoltaici con appoggio o ancoraggio diretto nel suolo.

Le superfici coperte da impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse sono ammessi in deroga alle limitazioni per la zona agricola, previa valutazione positiva da parte di Avepa, sempre che l'impianto risulti alimentato e dimensionato esclusivamente da biomassa prodotta dall'allevamento esistente e/o di progetto, e che il proprietario sottoscriva apposita convenzione con il Comune per la realizzazione delle opere di mitigazione e il rispetto delle caratteristiche dell'impianto tecniche e di funzionamento dell'impianto, a tutela e salvaguardia della salute pubblica e della tutela ambientale.

Non sono ammessi nel territorio agricolo impianti di cogenerazione alimentati da biomassa costituita da reflui e/o deiezioni provenienti da allevamenti non insediati nel territorio comunale.

### **Strutture per lo stoccaggio di rifiuti zootecnici**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, previa approvazione, ove prevista dell'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e/o Avepa in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004, e subordinatamente al parere favorevole dell'autorità sanitaria.

Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate, ovvero per gli allevamenti non intensivi le distanze previste dalle presenti norme tecniche operative.

Per i fabbricati esistenti in ricadenti fascia di rispetto stradale è favorita la demolizione e ricostruzione con la ricollocazione del fabbricato al di fuori della fascia stessa, rispettando nel contempo – comunque – le distanze minime dal sedime originario.

Si intendono "costruzioni esistenti" anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancate conservazione delle strutture edilizie.

Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti - relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;
- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;
- dovranno essere ricostruibili, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

Ai sensi dell'art. 41.6 delle Norme Tecniche del P.A.T. vigente, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

### **CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE**

1) ALTEZZA:

Fabbricati ad uso abitazione: massimo due piani abitabili fuori terra, più eventuale piano mansardato;

Fabbricato ad uso agricolo-produttivo: media massima ml. 7,00.

2) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

ml. 5,00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse costruzioni in aderenza. Detta distanza si applica agli interventi di nuova edificazione, di ampliamento della superficie coperta, di aumento del numero dei piani, mentre non si applica per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione con adeguamento delle altezze interne dei locali alla vigente disciplina igienico sanitaria.

3) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA:

ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a ml. 5,00.

4) DISTANZA TRA LE ABITAZIONI E LE STALLE:

La distanza degli edifici di abitazione dalle stalle e concimaie non deve essere minore di ml 25.00; sono fatte salve le maggiori distanze prescritte per gli allevamenti intensivi, nonché le disposizioni della L.R. 11/04 e relativi atti regionali di indirizzo, per la costruzione della abitazione del custode di allevamenti intensivi.

La costruzione di nuove stalle per allevamenti non intensivi e relative concimaie dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di ml. 20, salvo consenso scritto del confinante

mediante sottoscrizione del progetto e relativa dichiarazione. La predetta distanza dal confine non si applica nei casi di rifacimento e/o ricostruzione di manufatti e/o costruzioni preesistenti non abusivi, già collocati ad una distanza dal confine inferiore a quella sopra prevista.

5) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA:

Si applicano le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 - Nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione di cui al D.P.R. 495/1992.

6) Le coperture degli edifici devono essere a falde con pendenza non superiore al 35%, e con manto realizzato in materiale tradizionale con coppi in laterizio. Per i nuovi annessi rustici e fabbricati ad uso allevamento-stalle, e nei casi di ristrutturazione di quelli esistenti, il manto di copertura, potrà essere in materiale diverso, in armonia con l'ambiente e con la struttura anche prefabbricata, ma in ogni caso di color rosso laterizio.

7) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico.

8) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosa, ocre, rosso veneziano, avorio) oppure con superficie di intonaco liscio a calce e fresco marmorino, colorato come sopra.

9) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti aurei, tipici tra larghezza ed altezza. Sono vietati in assoluto i colori blu, marrone, nero e simili.

10) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari nel risultato estetico del tipo a libro o a ventola semplice.

11) Non sono ammessi poggiali e terrazze a sbalzo quando fuoriescano dalla sagoma della costruzione. Sono ammessi gli sbalzi fino a 30 cm nel caso di logge realizzate conformemente alle tipologie rintracciabili nelle zone agricole.

12) Le recinzioni possono essere realizzate solo a delimitazione dell'area circostante il fabbricato residenziale, o il complesso edilizio aziendale in:

-rete plastificata e/o siepe sempreverde accostata,

-muratura intonacata o realizzata con mattoni a vista da armonizzare tendenzialmente con gli elementi prospettici del fabbricato,

-ringhiera di ferro con elementi di tipo semplice.

13) Piscine scoperte fisse:

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte fisse purché esclusivamente pertinenti alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.r. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la dimensione della vasca sia modesta in rapporto alla superficie coperta del fabbricato principale;
- gli impianti tecnologici risultino interrati;
- il bordo della vasca sia posto a quota non superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;
- la piscina dovrà risultare inserita nel lotto di pertinenza dell'abitazione, o nell'area scoperta di pertinenza dell'edificio agrituristico, e rispettare le distanze del codice civile ad essa applicabile.

### 31.2 Elementi della rete ecologica.

Nelle zone agricole valgono inoltre le seguenti prescrizioni relative alla rete ecologica

#### 31.2.1 corridoio ecologico principale

In conformità al PAT il P.I. individua il corridoio ecologico principale a sud e ovest di località Sant'Anna Morosina in parte relativo al SIC del "corso d'acqua di risorgiva S.Girolamo" (corridoio da sviluppare), e quello corrispondente all'area SIC ZPS "grave e zone umide del Brenta" per la porzione ricadente sul territorio comunale di San Giorgio in Bosco (corridoio esistente)

In tali ambiti valgono le indicazioni della zona agricola con le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

1. corridoio da sviluppare: il P.I. individua i principali varchi da mantenere e valorizzare. Nei varchi sono vietati:
  - a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica; la realizzazione e/o l'allargamento di arterie viarie dovrà essere compensato da accorgimenti tecnici (ecodotti, sottopassi faunistici) in grado di garantire la biopermeabilità faunistica, predisponendo alle estremità degli stessi anche elementi a verde di invito alla fauna e mascheramento da disturbi esterni;
  - b) l'apertura di cave e discariche;
  - c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
  - d) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti; è ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).
2. Per gli interventi sulla dotazione vegetale valgono le indicazioni di cui all'art 28 del "prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I.
3. Gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti secondo quanto ammesso dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia;
4. sulle aree boscate presenti e di cui alla Tav. 1 del PAT sono ammessi i soli interventi concordati con l'Autorità competente, fatto salvo quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento e secondo le finalità di cui al presente articolo
5. Dove previsto da specifica zonizzazione per aree private e attrezzature per il tempo libero, sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 41 delle presenti norme, nei limiti di cui al presente articolo
6. Corridoio esistente: in conformità al PAT il P.I. identifica il corridoio esistente in corrispondenza dell'area SIC – ZPS "grave e zone umide del Brenta". Oltre i punti al rispetto delle indicazioni di cui ai punti precedenti, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee e ss.rnm.ii., delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela. Sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001. Nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/147/Ce e

ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.

31.2.2 corridoio ecologico di connessione: il P.I. precisa i corridoi ecologici di connessione dall'area SIC ZPS "grave e zone umide del Brenta" verso l'isola ad elevata naturalità di "cava Candeo" in prossimità di località Cagno, e di qui verso l'isola ad elevata naturalità di Via Bolzonella – Roggia Brentella. Lungo le fasce di connessione è vietata l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica; la realizzazione e/o l'allargamento di arterie viarie dovrà essere compensato da accorgimenti tecnici (ecodotti, sottopassi faunistici) in grado di garantire la biopermeabilità faunistica, predisponendo alle estremità degli stessi anche elementi a verde di invito alla fauna e mascheramento da disturbi esterni. Il P.I. riporta i varchi da tutelare in prossimità con le intersezioni al sistema insediativo, dove è vietato qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile, per una fascia di ml 50 dall'asse del corridoio;

Blue ways: comprende le fasce dei corsi d'acqua individuati alla tav 4 del PAT, da unghia esterna ad unghia esterna, in cui vanno conservati o ricostituiti gli habitat propri dell'ambiente fluviale attraverso il mantenimento della vegetazione erbacea elofitica e delle formazioni prative umide nella banca arginale interna

31.2.3 area nucleo della palude di Onara, l'area comprende la zona SIC del "palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S.Girolamo", e l'ambito afferente,

L'area comprende l'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – art. 136 "palude di Onara; filare di platani S.S.47" come delimitata alla tav. 1 del PAT dove tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto Legislativo.

Con riferimento alla specifica tutela delle aree nucleo, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica e delle disposizioni regionali. Nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/1471Ce e ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.

Per gli interventi sulla dotazione vegetali valgono le indicazioni di cui all'art 28 del "prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I. volte in particolare a:

- a) conservare e valorizzare i boschi esistenti, limitandone l'avanzamento in zone di arbusteti e praterie ad alta-media idoneità faunistica,
- b) del potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica,
- c) della valorizzazione dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe, evitando la creazione di percorsi turistici, per il tempo libero e interventi di riqualificazione spondale in presenza di habitat di interesse comunitario,

Gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti secondo quanto ammessa dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia

All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di:

- a) illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- b) formare nuovi sentieri;
- c) realizzare nuove edificazioni sparse

31.2.4 **isola ad elevata naturalità**, il P.I. individua le zone di "cava Candeo" in prossimità di località Cagno, e di Via Bolzonella – Roggia Brentella. Per tali ambiti si prevede:

- è vietato l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti; è ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione

dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite);

- per gli interventi sulla dotazione vegetali valgono le indicazioni di cui all'art 28 del "prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I.
- gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti secondo quanto ammessa dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia;
- nelle aree boscate presenti e di cui alla Tav.1 del PAT sono ammessi i soli interventi concordati con l'Autorità competente, fatto salvo quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento e secondo le finalità di cui al presente articolo.

### **31.2.5 area di connessione di primo grado**

Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico, poste a mediazione rispetto al sistema antropizzato e le maggiori valenze ambientali e paesaggistiche.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, ambientale e paesaggistico.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato abitativo, con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia.

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

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

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invarianti ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici con particolare riguardo alle blue ways

### **31.2.6 area di connessione di secondo grado**

Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni, in tali ambiti valgono le norme di cui al precedente art. 31.1. Gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti secondo quanto ammessa dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia;

Vanno tutelate e conservate le invarianti ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici con particolare riguardo alle blue ways

**31.3 Zone E4** – Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per la organizzazione di centri rurali. Tali zone conservano una specifica connessione con il territorio rurale e sono quasi completamente edificate con prevalente tipologia unifamiliare.

“La destinazione principale è quella residenziale, e sono ammesse le abitazioni e gli annessi rustici, con esclusione di nuove stalle ed allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo della zona”.

Gli edifici abitativi possono anche contenere superfici adibite ad attività commerciali e direzionali, necessarie al servizio del nucleo stesso, entro i limiti di cui al precedente art 22

Le opere di urbanizzazione devono essere particolarmente adeguate ai vari tipi di destinazione e possono formare oggetto di scomputo così come previsto dall'art.19 punto 4 della L.R. 11/2004

L'edificazione dovrà tener conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente circostante (edificato e naturale), con l'esplicito divieto di usare materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

## **INTERVENTI AMMESSI**

### **A) Edilizia esistente**

1) Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per inderogabili motivi statici, igienici o di tutela della pubblica incolumità e per favorire la riqualificazione edilizia e tipologia di edifici in contrasto con il contesto ambientale esistente, sono consentiti, fatti salvi gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale con grado di protezione (ex art. 10 LR 24/85) nominati al successivo articolo e quelli comunque soggetti al vincolo monumentale ed artistico, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nello stesso sedime od in aree adiacenti ad edifici esistenti.

2) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente, per ogni edificio residenziale.

3) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal regolamento Edilizio per i locali abitabili.

4) Distanza dai confini: m. 5.00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

5) Distanza tra i fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti.

Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00. Nel caso di prevalente allineamento di costruzioni esistenti a maggiore o minore distanza di m. 5.00, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

### **B) Nuova edificazione**

1) If = 1.00 mc./mq. con un massimo di mc. 800 nei lotti individuati in planimetria.

2) Lotto minimo: mq. 600.

3) Altezza massima: m. 8.50.

4) Numero dei piani oltre sottotetto: = 2; è sempre ammesso un piano completamente interrato.

5) Distanza dai confini: m. 5.00, salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00;

- 7) Distanza fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.
- 8) I caratteri tipologici dovranno essere quelli già previsti per le zone E.

#### C) Opere di urbanizzazione

Le tavole grafiche in scala 1:2000 afferenti le zone E4, individuano alcune aree da destinare a parcheggi, verde ed alcuni percorsi pedonali.

La disciplina di tali aree, che sono state individuate allo scopo di dare un minimo di qualificazione ambientale ai nuclei rurali di base, è dettata dalle norme generali di P.R.G. (P.I. – PAT).

#### “D) Ricostruzione

Sono consentiti interventi di ricostruzione solo per le destinazioni d’uso previste nel presente articolo. Per i fabbricati non residenziali esistenti è ammesso il recupero a destinazione residenziale, alle seguenti condizioni:

- a) Gli stessi costituiscono un corpo a sé stante rispetto alla residenza e quindi siano planimetricamente e funzionalmente separati dalla stessa;
  - b) Sia dimostrata la legittimità degli stessi;
  - c) Il progetto di recupero, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, dovrà interessare l’intero ambito di proprietà;
  - d) L’indice di edificabilità residenziale, non potrà superare 1 mc/mq comprendendo in tale indice tutte le volumetrie insistenti nell’ambito;
  - e) Le volumetrie residenziali complessive non potranno – comunque – superare le volumetrie complessive esistenti. Non concorrono alla determinazione dell’indice le aree gravate dal vincolo di “verde privato”;
  - f) Le volumetrie non residenziali, non recuperabili a residenza, in quanto eccedenti gli indici di cui sopra, dovranno essere demolite.
  - g) Per i fabbricati tipologicamente costituiti dalla residenza e dall’annesso agricolo fisicamente e strutturalmente ad essa collegato è ammesso il recupero con le seguenti limitazioni.
  - h) Il volume complessivo del recupero a destinazione residenziale non potrà superare il volume esistente complessivo con un aumento una tantum pari al 10%.
  - i) Fatto salvo quanto previsto al precedente punto e), gli ampliamenti dell’esistente edificato nonché le nuove edificazioni ammissibili, potranno essere collocati anche nelle aree verdi individuate in planimetria. Non sono, invece, ammissibili nuove edificazioni in tali aree.
- E’ fatta salva la disciplina dei fabbricati non più funzionali.

#### 31.4 Prescrizioni particolari per fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri è vietato qualsiasi tipo di costruzione se non di stretta pertinenza del cimitero stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e ricostruzione di ugual volume in area agricola adiacente, esterna alla fascia di rispetto, anche se la superficie del fondo rustico è inferiore alla superficie minima di legge.

#### 31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo (43 punto 2 lett. d)

Le variazioni di destinazione d’uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole “E” ed individuati puntualmente nelle schede allegate.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN scala 1/5000 con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell’azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell’azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d’uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d’uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d’uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d’uso di P.I.) – scala 1/200.



Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ex art. 44 L.R. 11/04).

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.

Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 1,50), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.

Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.

6. Il rilascio della concessione edilizia sui fabbricati non più funzionali è condizionato:

- a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. A)
- b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
- c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali.

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

31.6 - Prescrizioni particolari per edifici ricadenti nelle zone agricole

A) "Edificabilità entro il Parco del Brenta

Entro il perimetro del Parco del Brenta il rapporto di copertura degli annessi rustici è quello stabilito dal piano aziendale approvato dall'I.R.A. e/o Avepa. ed è vietata la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi." Valgono comunque le norme specifiche di tutela previste dai piani territoriali sovraordinati, nonché le disposizioni vigenti in materia di "Valutazione di Incidenza Ambientale".

B) Nuclei rurali e fabbricati di interesse storico-architettonico ambientale con grado di protezione (ex art. 10 LR 24/85) e all'art. 64.19 delle N.T. del P.A.T. vigente.

Nei fabbricati, aggregazioni edilizie, nuclei rurali e manufatti aventi rilevanti interessi ambientali, storici o particolari caratteristiche di beni culturali tipici delle zone agricole, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e di ristrutturazione con riferimento al grado di protezione specificatamente individuato negli elaborati grafici.

Le classi di intervento dei gradi di protezione sono le seguenti e per ognuna sono individuati gli interventi ammissibili:

- Intervento - Grado 1
- Intervento - Grado 2
- Intervento - Grado 3
- Intervento - Grado 3 recupero volumetrico generale

#### Intervento - Grado 1

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Pertanto si ritengono ammessi:

- restauro conservativo;
- recupero del sottotetto;
- riorganizzazione degli spazi interni nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento tecnologico e funzionale;
- inserimento di impianto fotovoltaico esclusivamente integrato, non superiore a 6 KW, in equilibrato rapporto tra manto di copertura originario e superficie dell'impianto;
- cambio d'uso da rurale a residenziale, senza alterazione dei prospetti.

Deve essere previsto il restauro, il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

#### Intervento - Grado 2

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle fondamentali forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali anche a compimento di parti mancanti o degradate.

Pertanto si ritengono ammessi:

- restauro;
- restauro conservativo;
- recupero del sottotetto;
- riorganizzazione degli spazi interni per l'adeguamento tecnologico e funzionale;
- cambio d'uso da rurale a residenziale, senza alterazione dei prospetti;
- consolidamento;
- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- eliminazione di elementi estranei;
- spostamenti minimi dei solai interni nei soli casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inadatti alla destinazione abitativa.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Deve essere previsto il restauro, il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

#### Intervento - Grado 3

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio compatibilmente alla conservazione dell'involucro esterno con eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso, nel rispetto dei parametri della L.R. 11/04.

Per questi edifici, risultando già ammessa l'aggiunta volumetrica, sono consentiti gli ampliamenti previsti dall'art. 3 bis della L.R. 14/09 e succ. modifiche

Pertanto sono consentiti:

- il restauro propositivo;
- i rifacimenti parziali delle murature perimetrali;
- sono consentite le sostituzioni delle strutture portanti orizzontali e del tetto;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;

- sono consentiti adeguamenti alle quote delle strutture orizzontali (pavimento e solai) fermo restando le altezze originarie delle linee di gronda e di colmo;
  - sono ammessi lievi innalzamenti delle falde, per inderogabili esigenze del rispetto delle altezze minime dei locali, e dalla protezione del fabbricato da possibili allagamenti, per i quali è ammesso l'innalzamento del pavimento dalla quota campagna di cm. 50;
  - sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
  - per le parti prive di valore, è ammessa la ricomposizione in maniera coerente;
  - sono ammesse aggiunte volumetriche ai sensi della L.R. 11/04, e della L.R. 14/09.
- Deve essere curato il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

#### Intervento – Grado 3 recupero volumetrico generale.

Sono consentite tutte le operazioni previste per le classi e gradi di protezione precedenti.

Qualora da analisi filologica redatta da tecnico abilitato, risulti che il fabbricato sia privo di valore, incoerente, ovvero di epoca recente, oppure sostanzialmente modificato con perdita dei caratteri per i quali è stato individuato quale bene culturale, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'area di pertinenza e in proprietà, l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 11/04 e dalla L.R. 14/09 e succ. modifiche, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- b) pervenire alla rilocalizzare di fabbricati abitativi esistenti che si trovano in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.), o sui quali non sia possibile assicurare il rispetto delle norme di sicurezza statica e antisismiche vigenti;
- c) pervenire all'inserimento di un nuovo edificio che rispetti la tipologia tradizionale dell'edilizia rurale quale risultante dalla schedatura generale dei fabbricati salvaguardati;
- d) assicurare il rispetto delle norme sulle distanze.

Gli interventi, preceduti da una completa documentazione sullo stato di fatto e sui riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

In generale con le opere di cui sopra (intervento grado 1 – intervento grado 2 – intervento grado 3 – intervento grado 3 recupero volumetrico generale), è ammessa la creazione di più alloggi; devono essere oggetto di attenzione i caratteri generali e particolari per i quali l'edificio è stato ritenuto bene culturale; il recupero potrà consentire l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici moderni, ma dovrà dare anche come risultato un edificio che, per quanto possibile, mantenga nel suo aspetto esterno, e nell'impianto architettonico, i caratteri per i quali è stato riconosciuto come elemento avente valore di bene culturale per il territorio.

E' sempre ammessa la possibilità di dimostrazione di appartenenza di un edificio ad una classe di intervento differente. In tal caso l'intervento edilizio deve essere preceduto da un ampio studio storico ed iconografico sullo stato di fatto, da analisi filologica, e sulla modifica della classe di intervento si esprimerà con apposita deliberazione, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Consiglio Comunale.

## **Art. 32 – ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE**

### 32.1.- REPERTORIO NORMATIVO

#### a – Aree per l'istruzione

- I.F. 2,5 mc/mq
- I.C. max 30%
- H max 9,00 mt
- Distanza dai confini: minimo 5,00 mt

#### b – Aree per attrezzature di interesse comune

Non sono ammesse nuove volumetrie edificabili.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza degli impianti.

Esclusivamente per l'area n°. 21 (cinema) sono ammesse le seguenti possibilità:

I.F. 3 mc/mq

I.C. max 50%

H max 10,00 mt

Per la zona n° 75/1 sono ammessi gli interventi di cui alla normativa specifica per impianti di distribuzione carburanti, nonché l'inserimento, nella porzione sud (variante 5) di pesa pubblica, area sosta per mezzi pesanti e servizi, compreso ristoro, per una superficie coperta massima del 5% della superficie fondiaria, altezza massima ml 5,00

#### c - Attrezzature parco per il gioco e lo sport

Sono ammessi i seguenti interventi:

Impianti sportivi di base

I.F. 0,10 mc/mq

I.C. max 5%

Distanza dai confini min. 5,00 mt

E' ammesso l'indice di copertura del 10% per gli impianti agonistici.

Per le altre specifiche destinazioni non sono ammessi nuovi interventi edificatori.

#### d - Aree per parcheggi

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

### **Art. 32 bis – ZONE PEREQUATE PER LE ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT INTEGRATE CON LA RESIDENZA (Fc/C2 P)**

Sono comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del Territorio comunale, destinate in parte alle attrezzature a parco e per il gioco e lo sport ed in parte a nuovi complessi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati e insediabili tramite le procedure di perequazione di cui al precedente articolo 3.

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica, inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate alle specifiche attrezzature ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978.

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della medesima è pari o inferiore al rapporto di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione dell'edificio stesso.

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto od aumento delle unità immobiliari esistenti.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

1. ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile privata (SEpr):  
l'area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l'indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest'ultimo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61/1985, non potrà essere utilizzato per almeno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purché previsto in un progetto di fattibilità che ne garantisca l'utilizzo.
2. indici urbanistici:
  - a) attrezzature a parco, gioco e sport:
    - valgono le prescrizioni di cui all'art. 33 lett. c);
  - b) residenza:
    - indice di edificabilità: 0,25 mc./1 mq. di STp;destinazioni d'uso:
  - valgono le prescrizioni di cui all'art. 22;carattere dell'edificazione:
  - vale quanto previsto dall'art. 4;distanze:
  - valgono le prescrizioni degli articoli 13, 14 e 15;altezza massima:
  - m. 6,50;standards:
  - valgono le prescrizioni di cui all'art. 18.

I rapporti intercorrenti tra i diversi soggetti privati ed il Comune saranno regolati da apposita convenzione.

### **Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO E A LIVELLO COMUNALE**

1 Es. = Esistente – Mantenimento dello stato di fatto

Individuazione

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici a livello comunale.

Le indicazioni riportate nelle tavole di P.I. relative alle diverse categorie di attrezzature, hanno valore orientativo; la destinazione specifica delle singole aree sarà definita dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'art. 4 della L. 847/1964 e dell'art. 3 del D.M. 1444/1968.

a.- Attrezzature scolastiche

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1986, art. 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, art. 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18 dicembre 1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e successive modifiche.

- Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 32.

#### b.- Attrezzature di interesse comune

- Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.
- Si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 32.

#### c.- Attrezzature per il gioco e lo sport

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma. Tali attrezzature devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde;

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

#### d.- Aree a parco

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Nell'ambito delle aree a parco è ammessa la costruzione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi), impianti tecnologici.

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

#### e.- Aree a parcheggio

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali siano realizzati su diversi livelli.

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

#### Prescrizioni particolari:

- Le attrezzature ed i servizi previsti nei punti b, c, d, e possono essere realizzati, previa convenzione, in connessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

### **Art. 34 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA**

#### Individuazione

Sono aree da mantenere allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in previsione della realizzazione di opere di interesse collettivo o della manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.I. esse sono state così individuate:

1. Aree con vincolo monumentale: aree vincolate ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39; gli interventi saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza.
2. Aree con vincolo ambientale-paesaggistico: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

3. Con i visuali: zone di particolare pregio ambientale poste nelle immediate vicinanze di manufatti, o individuate a difesa del paesaggio agrario. In tali aree non è consentita alcuna edificazione.
4. Aree con vincolo forestale-idrogeologico: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia. Valgono le norme di cui all'art. 37.
5. Aree di servizio stradale: fasce da adibire alla realizzazione di nuove strade o ampliamento nell'esistente. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 35.
6. Aree di rispetto cimiteriale: aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Valgono le norme di cui all'Art. 38.
7. Aree di rispetto fluviale: aree per la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione dell'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché alle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.
8. Aree con vincolo tecnologico: sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali: gasdotti – elettrodotti e disciplinate dalle vigenti norme in materia, in particolare per questi ultimi dalla L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni integrazioni o abrogazioni. In caso di discordanza tra le previsioni delle fasce di vincolo indicate nelle tavole di P.I. e le normative vigenti prevalgono queste ultime.
9. Aree di parco del Brenta: aree sottoposte dalla vigente legislazione alla formazione di un parco intercomunale e da regolamentare con apposito provvedimento regionale. Valgono le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/87 e art. 44 L.R. 11/2004 per quanto non in contrasto con le previsioni del P.T.R.C..
10. Aree della Palude di Onara: aree sottoposte dalla vigente legislazione di un parco intercomunale e con apposito provvedimento regionale. Valgono le disposizioni del P.T.R.C..
11. Aree di rispetto ferroviario: fasce di protezione della rete ferroviaria. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 39.

## **Art. 35 - ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

### 35.1

- Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale ciclabile e veicolare.
- Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. può indicare:
  - a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
  - b) il presumibile tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto.
- Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.I. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.I.
- Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I.
- Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.
- La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.I. è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.I.

35.2.

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

35.3.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, stazioni di servizio per rifornimento carburante, strutture a servizio della viabilità nonché tutti gli altri interventi urbanistici ed edilizi previsti e normati dalle L.R. 24/85 e L.R. 61/85.

- Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.
- Nel caso di nuove strade previste dal P.I., mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, senza che ciò costituisca variante al P.I.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

## **Art. 36 - DISTANZA DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'**

36.1.

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'articolo 41 L.R. 11/2004 e dell'articolo 1 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del nuovo codice della Strada, decreto legislativo 30 aprile 1992 n° 285 e successive modificazione e/o integrazioni, le distanze minime del fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- delle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente P.I.;
- dal perimetro dei centri abitati definito in applicazione dell'art. 17 L. 765/67 e del nuovo Codice della Strada:

le distanze di cui sopra si applicano con riferimento:

- alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente e di nuova realizzazione;
- alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

Le distanze da applicarsi e osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 4 – 5 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404 che non siano in contrasto con le applicazioni del nuovo Codice Stradale citato e le sue successive modificazioni e/o integrazioni, in caso di contrasto tra le indicazioni date dalle tavole 13.1. e della serie 13.3 e la normativa di legge vigente valgono le disposizioni di legge.

Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella tavola 13.1., risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche là riportate.

Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita e secondo la sua classificazione funzionale.



Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché gli interventi ammessi per la specifica zona di appartenenza purchè nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 del regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 41 punto 4 ter della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 come modificato dall'art. 63 della L.R. 30 dicembre 2016, n. 30 per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:

1. gli interventi di cui all'art. 3, comma I, lett. a), b), c) e d), D.P.R. n. 380/2001, ad esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, entro la fascia di rispetto stradale, con riferimento alle costruzioni non oggetto di tutela da parte di PAT e PI;
2. gli interventi di demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente ai fabbricati inseriti nella fascia di rispetto stradale, purchè il nuovo sedime sia posto in area esorbitante tale fascia ma non oltre 200 metri dal sedime originario;
3. sono consentiti gli ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti all'interno della fascia di rispetto, purchè:
  - a) non siano superiori al 20% del volume esistente;
  - b) siano realizzati sul lato opposto rispetto a quello fronteggiante la strada;
  - c) siano necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - d) non comportino pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della circolazione;
  - e) il rilascio del titolo edilizio sia preceduto dall'assenso dell'ente proprietario o gerente la strada ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni;
  - f) sia accompagnata dalla sottoscrizione di un atto d'obbligo dell'avente titolo a non richiedere eventuali maggiori somme a titolo di indennizzo in ipotesi di eventuali lavori da svolgere sulla sede viaria

36.2.

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, la distanza minima di qualsiasi manufatto dalle ferrovie è fissata in ml. 30, misurata con le modalità del sopra citato art. 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 della medesima legge.

## **Art. 37 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA**

37.1

- Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua sono così stabilite, salvo il caso di diversa specificazione per le singole zone;
- ml. 100 (come previsto in cartografia) e comunque non inferiori a quanto previsto dall'art. 41 della L.R. n° 11/2001;
- ml. 50 nelle zone agricole per il fiume Tergola;
- ml. 10 nelle zone agricole per i corsi d'acqua, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 141 lett. C e successive modifiche;
- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone;

per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali:

- da ml. 5.00 a ml. 10.00 previa autorizzazione del competente Consorzio;
- sulla base delle norme relative alla distanze dai confini per le altre zone
- Le suddette distanze sono da computarsi a partire dalla unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio di acqua di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

### **Art. 38 - DISTANZE DAI CIMITERI**

Ai sensi della Legge 27 luglio 1934 n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957 n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite con successivi decreti di riduzione:

Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

Ai sensi il comma 4 ter dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 20 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001

### **Art. 39 - ZONE FERROVIARIE**

Comprendono le aree occupate dalle linee ferroviarie e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il P.I. si attua attraverso I.E.D.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. n. 753/1980.

### **Art. 40 - VERDE PRIVATO**

Sono aree inedificabili di tipo agricolo poste in prossimità di attività commerciali destinate a verde privato e parcheggio quest'ultimo nella misura minima del 50%, opportunamente piantumate con essenze locali ad alto fusto e siepi sempreverdi.

### **Art. 41 - AREE PRIVATE E ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO**

Le aree private e attrezzate per il tempo libero identificate con apposita simbologia negli elaborati del P.I. sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative da convenzionarsi con il Comune.

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

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informativi del Piano Regolatore Generale.

A completamento degli impianti sportivi e ricreativi per il ricavo dei servizi e la dotazione di attrezzature è consentito il riuso degli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree indicate dal P.I.

A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini.

Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti.

Le aree non interessate dalle attrezzature sportive dovranno essere sistemate a parco o giardino con piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

### **Art. 42 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

1.

L'ambiente, sia nell'accezione fisica naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

2.

Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche, (terra, acqua, aria) il P.I. recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);
- Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento della Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.);
- L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA).

In coerenza con le indicazioni della Legge n. 431/1985, della L.R. 9/1986 e del P.T.R.C., il P.I. tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente.

Nelle tavole di P.I. vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi delle L.N. n. 1497/1939 e n. 431/1985, il perimetro del costituendo parco naturale del Brenta, secondo le indicazioni contenute nel P.T.R.C.

3.

In attesa della costituzione del parco, valgono le norme di salvaguardia contenute nella apposita scheda allegata alle Norme Tecniche di Attuazione Titolo VII del P.T.R.C..

#### **Art. 43 – CAVE**

1.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di servizio di quelle esistenti, è regolato dalle norme della L.R. n. 44/1982 e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal P.I.

2.

per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse, dovrà essere predisposto un piano di "ricomposizione ambientale", con le finalità ed i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 44/1982.

3.

Per le zone interessate da cave in attività, vengono formulate le seguenti direttive e prescrizioni da seguire nei progetti di coltivazione e in quelli di ricomposizione ambientale:

i piani di ricomposizione ambientale dovranno essere orientati prevalentemente al ripristino delle condizioni originarie attraverso la ricostruzione del manto forestale secondo i criteri della bioingegneria forestale.

La pendenza delle scarpate deve essere contenuta nel limite del 60% prevedendo l'inserimento di banchine intermedie (terrazzamenti) aventi una larghezza minima di 2 metri per consentire la messa a dimora di essenze arboree/arbustive.

#### **Art. 44 – DISCARICHE**

Sono aree sottoposte alle norme di cui al D.Lgs 152/2006 e relative norme attuative nonché alla L.R. 3/2000.

#### **Art. 45 - DEPOSITI DI MATERIALI**

La domanda di autorizzazione alla formazione di depositi di materiali deve essere accompagnata da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a) planimetria e sezioni dell'area in numero sufficiente ed in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, complete di curve di livello;
- b) fotografia in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) progetto di utilizzo del suolo, che preveda il mascheramento del materiale mediante recinzione cieca dell'altezza dei ml. 2.00, con la realizzazione all'esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime ml. 3.00.

#### **Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

#### **Art. 47 - COSTRUZIONI INTERRATE**

Sono considerate costruzioni interrata quelle di cui intradosso sia corrispondente alla quota del piano di campagna originario.

Sono ammesse costruzioni interrata fino al piano campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

La superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 30% della superficie rimanente del lotto edificabile.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 48 - MANUFATTI SPECIALI**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi caratteristiche di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;
- altri impianti tecnologici;

e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e funzionali del sito.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

#### **Art. 49 - REPERTORIO NORMATIVO**

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo (allegato c), suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, volumi e superfici, nelle zone residenziali (A, B, C1) e produttive risultano, perciò, indicative per quanto riguarda lo stato di fatto e andranno confrontate con le quantità reali, da utilizzate in sede di approvazione edilizia ed urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.RG.

In caso di discordanza tra indici dello stato di fatto del cartiglio e indici reali, valgono questi ultimi.

Ciò comporterà adeguamento degli indici di progetto in quota percentuale.

## **Art. 50 - P. di L. VIGENTI E/O CONVENZIONATI – P.E.E.P.**

### 50.1.- P.d.L. Vigenti

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del Regolamento Edilizio con annesso P di F., conservando la loro validità con le seguenti limitazioni:

#### Nuova edificazione

Con intervento edilizio diretto secondo le quantità volumetriche previste dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

Gli interventi devono rispettare la disciplina generale di R.E. d P. di F. stabilita dall'atto di approvazione.

### 50.2.- P.E.E.P.

Il Piano di Edilizia Economica Popolare conserva la sua validità nei termini stabiliti dalla legislazione vigente e l'attuazione avviene in base alla normativa del Piano approvato alle scadenze dello strumento attuativo. Valgono le previsioni infrastrutturali e a servizi del presente P.I..

## **Art. 51 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.**

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, vale quanto previsto dall'art. 78 della L.R. 61/85.

## **Art. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

## **Art. 53 – DEROGHE**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.I., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/85.

## **Art. 54 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme di intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del Piano modificando quelle richiamate.

## **Art. 55 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.I. CON ALLEGATO RE**

Il presente P.I., per quanto espressamente richiamato dallo stesso, sostituisce il PRG/PI previgente, per le parti espressamente richiamate.

#### **Art. 56 – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE**

Come richiamato dalla D.G.R.V. n. 2584 del 16.09.2008 e dalla D.G.P. n. 306 del 23.12.2010, si prescrive che la progettazione definitiva di ogni singolo intervento introdotto dalla variante n. 20 approvata con D.G.P. n. 306/2010, in ottemperanza a quanto previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga lo studio sulla valutazione di incidenza ambientale. Valgono, inoltre, in generale per tutti gli interventi, i contenuti e le modalità definiti dalla D.G.R.V. n. 2299 del 09 dicembre 2014 ad oggetto: *Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

#### **Art. 57 – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI**

Si richiama la D.G.P. n. 306 del 23.12.2010, che recepisce le prescrizioni riportate nel parere del Genio Civile di Padova con nota prot. 24290/4607 del 17.01.2005, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica per i nuovi interventi sul territorio comunale (vedi all.to B).

Si recepisce altresì la Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T. e del presente P.I.

## **Art. 58 - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore in coerenza a quanto stabilito dal DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16.

Alle medesime condizioni e modalità il contributo straordinario di cui al DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16 si applica in tutti i casi previsti dalla legge stessa, ovvero per ogni intervento in variante o deroga al Piano.

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

risanamenti e bonifiche sociali;

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

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

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

#### **Art. 59 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 60.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformato, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali “aree di atterraggio” per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B, C1 e C2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- sottozona agricola E4 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla Comune di San Giorgio in Bosco – Norme Operative Pag. 64



destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. riscontrabili alla data dell'intervento, e degli indirizzi in merito al contributo straordinario assunti dall'Amministrazione Comunale

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

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

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

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

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

## **Art. 60 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

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

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

## **Art. 61 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

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

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

<b>Scheda di progetto n. 01</b>	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PI
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PI)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 50.162 (vale rilievo reale) (variante verde)

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 20% dell'STp;</li> <li>• superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al 20% dell'STp.</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp;</li> <li>• indice di edificabilità pubblica: 0,20 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.</li> <li>• In sede di strumento attuativo l'indice di edificabilità privata potrà essere elevato a 0,45 mc/mq, con superficie edificabile privata non superiore al 45% del STp, dietro monetizzazione al al Comune della corrispondente riduzione al 15% dell'area a servizi.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 80% del volume insediabile per l'edificazione privata;</li> <li>• 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile per l'edificazione privata (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>-125</b></li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> </ul>

<b>Scheda di progetto n. 03</b>	
TIPO DI AREA	z.t.o. C1/PA
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Ambientale (PA)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 15.589 (vale rilievo reale)

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 45% dell'STp;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: 0,25 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 80% del volume insediabile;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> </ul>

<b>Scheda di progetto n. 04 – variante n. 5/2019</b>	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PI
NUMERO ORDINE (presente variante)	02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo secondo gli stralci indicati alle tavole del P.I.
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PI)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 37.733 (vale rilievo reale)

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 30% dell'STp;</li> <li>• superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al 15% dell'STp.</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp;</li> <li>• indice di edificabilità pubblica: 0,15 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.</li> <li>• In sede di strumento attuativo l'indice di edificabilità privata potrà essere elevato a 0,45 mc/mq, con superficie edificabile privata non superiore al 45% del STp, dietro monetizzazione al Comune della corrispondente riduzione al 25% dell'area a servizi.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 80% del volume insediabile per l'edificazione privata;</li> <li>• 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile per l'edificazione privata (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 86</li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluenti nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> <li>• va ricompresa nell'intervento l'area per viabilità a nord perimetrata nell'ambito</li> </ul>

**Scheda di progetto n. 05**

TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Strutturale (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 7.927 (vale rilievo reale)

**Specifiche:**

1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp. Quest'area potrà essere parzialmente utilizzata per edilizia pubblica. Il Volume relativo, definito in sede di formazione dello S.U.A., dovrà essere contenuto entro gli indici urbanistici prescritti.</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 90% del volume insediabile;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13</b></li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> </ul>

<b>Scheda di progetto n. 06 (scheda introdotta ai sensi della D.C.C. n. 21/2006)</b>	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	03
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Strutturale (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 16.000 (vale rilievo reale)

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp;</li> <li>• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 90% del volume insediabile;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25</b></li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002;</li> <li>• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> </ul>

<b>Scheda di progetto n. A.I.C. N. 1 (AMBITO DI INTERVENTO CODIFICATO) VAR. 2019</b>	
TIPO DI AREA	z.t.o. E4/2 – AIC 1 ambito di riqualificazione
NUMERO ORDINE (variante 2019)	AIC 01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	accordo art. 6 L.R. 11/2004
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 12.620 (vale rilievo reale)

<b>Specifiche:</b>	
1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 45% della STp comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>• superficie superfice minima verde privato – orto – brolo – coltivo non inferiore al 55% dell' STp</li> </ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• volume edificabile mc 4.000 compreso recupero dell'esistente: 0,40 mc./1 mq. STp;</li> <li>• altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo P.U.A.</li> </ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 90% del volume insediabile;</li> <li>• non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante);</li> <li>• residuo flessibile: 15% del volume insediabile.</li> </ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa pari a 17 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di aree a servizi di cui all'art. 17 delle NTO;</li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.</li> </ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• intervento di ristrutturazione urbanistica con totale demolizione delle preesistenze, riordino complessivo ad uso residenziale, mantenimento del cono visuale sulla porzione nord dell'ambito, viabilità distributiva interna privata o privata di uso pubblico;</li> <li>• standard di legge a verde e parcheggi pubblici da collocare lungo via Cogno</li> <li>• tipologia, uni/bifamiliari, schiera</li> <li>• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle.</li> <li>• Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</li> <li>• Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica;</li> <li>• le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li> <li>• I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</li> </ul>



**COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO (PD)  
PIANO DEGLI INTERVENTI  
SCHEMA INTERVENTO CODIFICATO**

**A.I.C. N. 1**

estratto catastale foglio n. 5;



estratto P.I. tavola 13.3.6



immagine aerea



schema compositivo (indicativo)



superficie territoriale mq 12620  
superficie minima verde privato – orto – brolo – coltivo mq 7.000  
volume totale, compreso recupero esistente mc 4.000  
modalità di intervento: PUA  
tipologia, uni-bifamiliari, schiera

intervento di ristrutturazione urbanistica con totale demolizione delle preesistenze, riordino complessivo ad uso residenziale, mantenimento del cono visuale sulla porzione nord dell'ambito, viabilità distributiva interna privata o privata di uso pubblico;  
standard di legge a verde e parcheggi pubblici da collocare lungo via Cogno

**Scheda di progetto n. A.I.C. N. 2 (AMBITO DI INTERVENTO CODIFICATO) VAR. 2019**

Perimetrazione e definizione dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda n. 06 del PAT, per l'attuazione delle previsioni relative all'ambito di progettazione e attuazione unitaria ad ovest della S.P. Valsugana di cui alla scheda n. 6 dell'allegato C 01-10 del PAT. Individuazione/perimetrazione di ambito parco commerciale, secondo l'art. 3 comma 1 lettera G della L.R. 50/28.12.2012

TIPO DI AREA	Zone di riqualificazione – parco commerciale
NUMERO ORDINE (variante 2019)	AIC 02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	accordo art. 6 L.R. 11/2004
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 64.858 (vale rilievo reale)

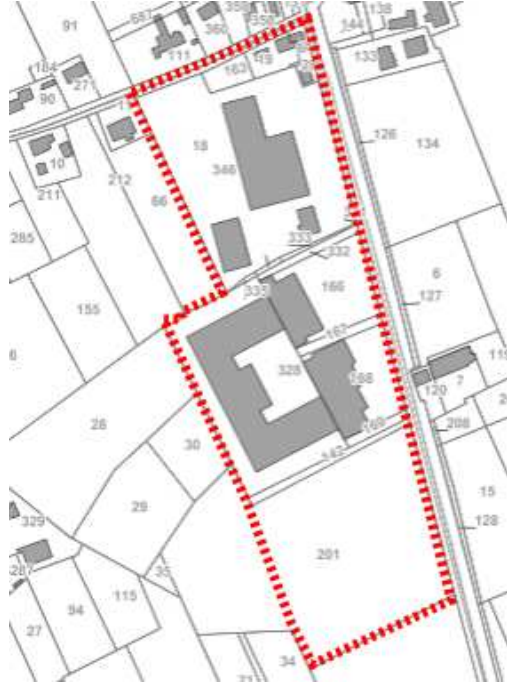
**Specifiche:**

1) ripartizione funzionale:	<ul style="list-style-type: none"><li>• superficie privata produttiva pari alla superficie coperta e superfici scoperte accessorie di servizio e manovra;</li><li>• superficie privata residenziale pari all'esistente;</li><li>• superfici pubbliche secondo PUA per standard di legge e ampliamento viabilità pubblica</li><li>• superficie minima verde - corridoio ecologico lato sud mq 2.600</li></ul>
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none"><li>• edifici sede di attività produttive da confermare (sc in atto mq 5.280): interventi ammessi direttamente ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia; mediante PUA unitario intero comparto ristrutturazione urbanistica con indice di copertura pari all'esistente della S.F. afferente;</li><li>• edifici sede di attività produttiva da bloccare-(sc in atto mq 10.806): interventi ammessi direttamente di ordinaria e straordinaria manutenzione; mediante PUA unitario intero comparto ristrutturazione urbanistica con indice di copertura pari all'esistente della S.F. afferente;</li><li>• volume residenziale pari all'esistente, sono ammessi gli ampliamenti funzionali fino al 20% del volume esistente e fino ad un massimo di 120 mc;</li><li>• altezza massima: pari all'esistente salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A.</li></ul>
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale: esistente</li><li>• altre attività: Attività esistente; mediante PUA attività artigianali di servizio, direzionali, attività commerciali di vicinato, media struttura e parco commerciale</li></ul>
4) standard:	<ul style="list-style-type: none"><li>• secondo L.R. 50/2012 e DGRV 1047/2013 in funzione delle destinazioni da prevedere nel PUA</li></ul>
5) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none"><li>• PUA unitario;</li><li>• formazione di un unico accesso da via Valsugana con allargamento stradale per la formazione di corsia dedicata;</li><li>• formazione di accesso separato per i mezzi di accesso di servizio e magazzinaggio da via Pozzo;</li><li>• formazione di corridoio verde su tutto il lato sud dell'ambito per una fascia di profondità di ml 20, e ecodotto su via Valsugana come da art. 75 delle NT del PAT</li><li>• invarianza idraulica e laminazione mediante intervento unitario preconcordato con il Consorzio di Bonifica,</li><li>• le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</li></ul>

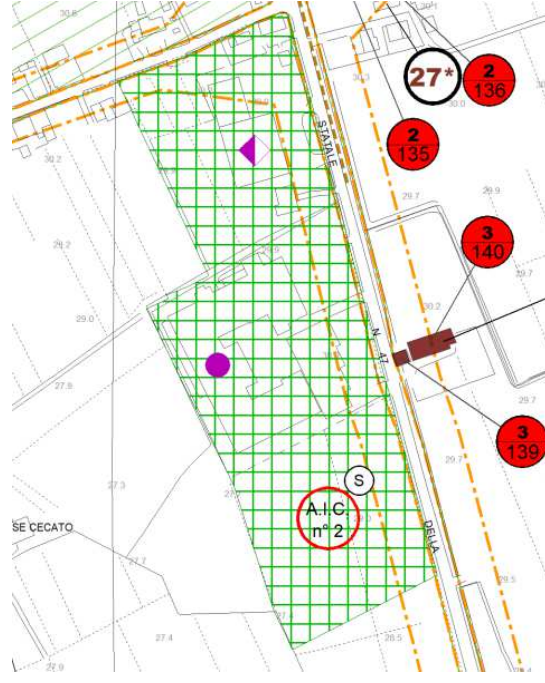
**COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO (PD)  
PIANO DEGLI INTERVENTI  
SCHEDE INTERVENTO CODIFICATE**



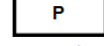



**A.I.C. N. 2**

estratto catastale

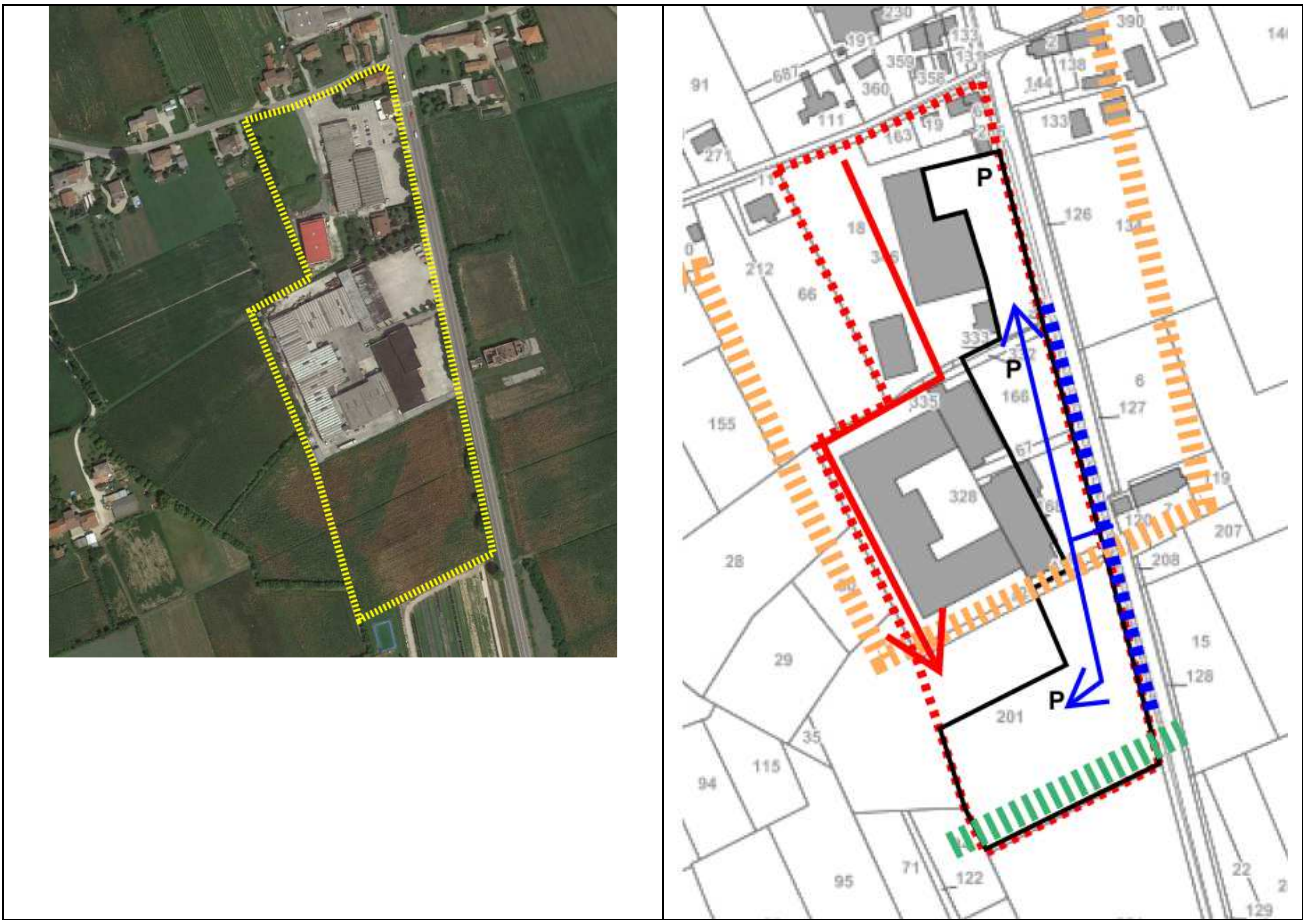


estratto P.I. tavola 13.1.b



-  PERIMETRO CENTRO ABITATO
-  PERIMETRO AMBITO P.U.A.
-  ALLARGAMENTO STRADALE
-  AREA PARCHEGGIO E VIABILITA' INTERNA
-  ACCESSO VIABILITA' E PARCHEGGI
-  VIABILITA' DI SERVIZIO
-  ECODOTTO

schema compositivo (indicativo)



**ALLEGATO A**

**COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO  
Provincia di Padova**

**VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'  
Ex art. 31.5 Norme Tecniche di Attuazione – P.I.**

Repubblica Italiana

Il.....  
 In ..... nel mio studio, sito in ..... innanzi a me .....Notaio                   iscritto  
 nel Ruolo del Distretto Notarile di ..... e residente in ..... ed alla presenza dei  
 testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:  
 .....  
 .....

premessso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.O. "E") del COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO  
*(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) .....*

Premesso altresì

- Che il Comune di San Giorgio in Bosco ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto..... o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 24/85 art. 4, il tutto come ..... da allegata scheda di P.I. (P.I. Variante n°. 14 – ex del. C.c. n°..... D.G.R.V. °.....)
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto ..... presentato in C.E. il ..... Prot.....
- Che i titolari dichiarano:
  - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono conformi alle norme urbanistiche;
  - che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;
  - che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme al dettato dell'art. 9 della L.R., 24/85.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31.5 delle N.T.A. del P.I., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31.5 delle N.T.A. del P.I. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti sai sensi dell'art. 31.5 delle N.T.A. del P.I. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.I. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, staranno a carico della parte comparente.
6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
  - a) da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per..... facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.  
F.to.....  
F.to.....

## INDICE GENERALE

### DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

### NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

### COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE .....	3
Art. 2 - ELABORATI DI P.I. ....	3
Art. 3 – MODI DI INTERVENTO .....	4
Art. 4 – CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI .....	12
Art. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE .....	13
Art. 6 – INDICI URBANISTICI .....	14
Art. 7 – INDICI EDILIZI .....	16
Art. 8 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI.....	18
Art. 9 – VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA .....	18
Art. 10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI .....	19
Art. 11 – TRASCRIZIONE IN MAPPA .....	19
Art. 12 – REGISTRO FONDIARIO .....	19
Art. 13 – DISTANZE TRA I FABBRICATI .....	19
Art. 14 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' .....	20
Art. 15 - DISTANZA DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI .....	20

Art. 16 – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI .....	21
Art. 17 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A.....	21
Art. 18 – MODALITA’ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.....	22
Art. 19 – PARCHEGGI PRIVATI .....	22
Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni).....	23
Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	25
Art. 22 - DESTINAZIONI D’USO .....	26
Art. 23 – INTERVENTI SULL’ESISTENTE (Gradi di protezione) .....	29
Art. 24 – ZONE “A” .....	29
Art. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO .....	32
Art. 26 - Z.T.O. B .....	33
Art. 27 - Z.T.O. C1 .....	33
Art. 27 bis - Z.T.O. C1 DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE (C1/PA) .....	34
Art. 28 - Z.T.O. C2 .....	34
Art. 28 bis - Z.T.O. C2 DI PEREQUAZIONE STRUTTURALE (C2/PS) ED INTEGRATA (C2/PI) .....	35
Art. 29 - Z.T.O. D1 .....	37
Art. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI.....	38
Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE .....	38
Art. 32 – ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE .....	51
Art. 32 bis – ZONE PEREQUATE PER LE ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT INTEGRATE CON LA RESIDENZA (Fc/C2 P) .....	52
Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO E A LIVELLO COMUNALE .....	53
Art. 34 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA.....	54
Art. 35 - ZONE PER LA VIABILITA’ E FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	55
Art. 36 - DISTANZA DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA’ .....	56
Art. 37 - DISTANZE DAI CORSI D’ACQUA.....	57
Art. 38 - DISTANZE DAI CIMITERI .....	58
Art. 39 - ZONE FERROVIARIE.....	58
Art. 40 - VERDE PRIVATO .....	58
Art. 41 - AREE PRIVATE E ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO.....	58
Art. 42 - TUTELA DELL’ AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....	58
Art. 43 – CAVE .....	59
Art. 44 – DISCARICHE .....	59
Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	60
Art. 47 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	60
Art. 48 - MANUFATTI SPECIALI.....	60
Art. 49 - REPERTORIO NORMATIVO.....	60
Art. 50 - P. di L. VIGENTI E/O CONVENZIONATI – P.E.E.P. ....	61
Art. 51 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL’ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.....	61
Art. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	61
Art. 53 – DEROGHE .....	61
Art. 54 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE .....	61
Art. 56 – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.....	62
Art. 57 – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA’ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI.....	62
Art. 58 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	63
Art. 59 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO .....	64
Art. 60 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	65
Art. 61 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	66
PRONTUARIO NORMATIVO .....	67

