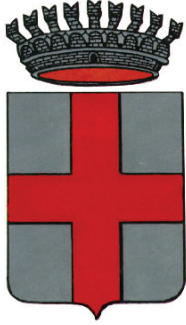


PI



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

Aggiornato con variante n° 17/2018 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 23/01/2019

Norme Tecniche Operative - NTO

Il Sindaco:
Katia Maccarrone

Amministrazione

Gruppo di lavoro



Redazione
elaborato

CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

DISEG :SiM VERIF: SiM APPROV: RoC
DATA: 28/01/2019 REV: 00

NOME FILE: CA_17_008_00_VIG_NTO

N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**INDICE****PARTE PRIMA**

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	1
ART. 2 FINALITA' E CONTENUTI DEL P.I.	1
ART. 3 ELABORATI DEL P.I.	2
TITOLO II: VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO	4
ART. 4 VINCOLI - GENERALITÀ	4
ART. 5 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART.136 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO	4
ART. 6 VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N. 42/2004, ART. 10 – BENI CULTURALI	4
ART. 7 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142 – AGRO CENTURIATO, LIMITE SUPERIORE	4
ART. 8 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA	5
ART. 9 CENTRO STORICO	5
ART. 10 FILARE DI PLATANI – D.M. 22 NOVEMBRE 1969	5
ART. 11 VINCOLO SISMICO – ZONA 3 – O.P.C.M. 3519/2006 E SUCCESSIVE MODIFICHE	5
ART. 12 VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO – D.LGS. N. 285/1992 E D.P.R. 495/1992	5
ART. 13 FERROVIA/FASCE DI RISPETTO – D.P.R. 753/1980	7
ART. 14 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI – D.G.R.V. 7949/1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE	7
ART. 15 CIMITERI/FASCE DI RISPETTO – TU LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934	7
ART. 16 ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008	8
ART. 17 DEPURATORI/FASCE DI RISPETTO – DEL.MIN.LL.PP. 4 FEBBRAIO 1977	8
ART. 18 IDROGRAFIA/SERVITÙ IDRAULICA R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904	8
ART. 19 IDROGRAFIA/ZONE DI TUTELA ART.41 L.R.11/2004	8
ART. 20 RETE NATURA 2000 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO IT3260023 - MUSON VECCHIO, SORGENTE E ROGGIA ACQUALONGA D.P.G.R. N. 241/2005	9
ART. 21 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE - P.T.R.C.	10
ART. 22 AGRO CENTURIATO (P.T.R.C.)	10
ART. 23 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. - P1 AREA A MODERATA PERICOLOSITÀ	11

TITOLO III: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO **12**

ART. 24	AREE ESONDABILI	12
ART. 25	TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO	14
ART. 26	ZONA AGRICOLA (E)	17
ART. 27	ALLEVAMENTI	23
ART. 28	TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	24

TITOLO IV: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI **26**

ART. 29	ATTUAZIONE DEL P.I.	26
ART. 30	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	27
ART. 31	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA	27
ART. 32	INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	28
ART. 33	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	28
ART. 34	AREE NON CONTIGUE SOGGETTE A P.U.A.	30
ART. 35	ELABORATI DEL P.U.A.	30
ART. 36	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. PREVIGENTE	31
ART. 37	CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI P.U.A.	31
ART. 38	PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	32
ART. 39	PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO	34
ART. 40	PEREQUAZIONE	34
ART. 41	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE	35
ART. 42	CREDITO EDILIZIO	36
ART. 43	DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI	37
ART. 44	DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	38
ART. 45	NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE	39
ART. 46	PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	40
ART. 47	DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE	44
ART. 48	COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	46
ART. 49	INDICI E PARAMETRI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	47
ART. 50	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	47
ART. 51	PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE	47
ART. 52	DESTINAZIONI D'USO	48
ART. 53	STRUTTURA STORICA (ZONA "A")	51
ART. 54	DISCIPLINA SPECIFICA DEL CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO	54
ART. 55	EDIFICI CON VALORE STORICO-CULTURALE ESTERNI AL CENTRO STORICO	58
ART. 56	DISCIPLINA DELLE UNITÀ EDILIZIE	59
ART. 57	Z.T.O. RESIDENZIALE	69
ART. 58	RESIDENZIALE ESTERNA AI CENTRI URBANI (ZONA "C1.1")	72
ART. 59	ZONE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA ("PU")	77

ART. 60	INTERVENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (“PP”)	78
ART. 61	AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA PER LA CONCENTRAZIONE DI SERVIZI (“PS”)	81
ART. 62	INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI (ZONE “D1”)	81
ART. 63	INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI (ZONA “D2”)	82
ART. 64	ATTIVITÀ PRODUTTIVE/COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA ESISTENTI DA CONFERMARE	84
ART. 65	SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)	88
ART. 66	ATTIVITÀ DI VENDITA APERTE AL PUBBLICO	88
ART. 67	AREE A VERDE PRIVATO / AREE A VERDE INDICATIVO	89
ART. 68	AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO (“SA, SBC, SBR, SC, SD, SE”)	89
ART. 69	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (ZONE “FA, FB, FC”)	91
ART. 70	CIMITERI, SERVIZI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (AREE “F1, F2”)	91
ART. 71	ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO (ZONA “F3”)	92

TITOLO V: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ 94

ART. 72	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	94
ART. 73	NORME SPECIFICHE PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE	94
ART. 74	AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA STRADALE (P.A.T.)	95

PARTE SECONDA

- REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZONE

PARTE TERZA

- REPERTORIO NORMATIVO DELLE UNITÀ EDILIZIE DEL CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO

ALLEGATI

1. **ELENCO ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004**
2. **ELENCO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE AL PRG PREVIGENTE**
3. **VOLUMI PUNTUALI ZONE C11: INDIVIDUAZIONE INTERVENTI PUNTUALI SU BASE CATASTALE**
4. **DOTAZIONE PARCHEGGI: SCHEDA RIASSUNTIVA**

PARTE PRIMA

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Camposampiero si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 22/01/2007 e ratificato con D.G.R. n°1164 del 24/04/2007, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.), del P.A.T., e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. Le disposizioni del Regolamento Edilizio mantengono validità per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti NTO.
6. Dalla data di adozione del PI sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 dalla data di entrata in vigore del piano.

ART. 2 FINALITA' E CONTENUTI DEL P.I.

1. Il P.I. è diretto a:
 - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
 - c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
2. I contenuti del P.I. vengono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico,

insediativo, e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

ART. 3 ELABORATI DEL P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative, il quadro economico e il dimensionamento;

b) Elaborati grafici:

- TAV. 1 Intero territorio comunale - fogli n° 2, scala 1:5.000;
- TAV. 2 Zone Significative, fogli n° 8, scala 1:2.000;
- TAV. 3.a Centro Storico di Camposampiero: Unità Edilizie - fogli n° 12, scala 1:1.000;
- TAV. 3.b Centro Storico di Camposampiero: Sistemazioni - fogli n° 1, scala 1:2.000;
- TAV. 4 Verifica del dimensionamento: Individuazione area a servizi pubblici o di interesse generale - scala 1:10.000.

c) Norme tecniche operative e Repertorio normativo delle Zone e delle U.E. del centro storico di Camposampiero;

d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

e) Registro dei crediti edilizi (da attivarsi ai sensi dell'art. 42);

f) Banca dati alfanumerica e vettoriale.

2. Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide esclusivamente all'interno delle zone significative o del Centro Storico, per le quali hanno valore di indirizzo per l'organizzazione funzionale interna;

b) qualora vi sia contrasto tra le Norme Tecniche e il Repertorio Normativo, prevalgono le disposizioni di quest'ultimo;

c) qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c);

d) per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole grafiche del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;

e) in sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;

f) ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti

dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I.

TITOLO II: VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

ART. 4 VINCOLI - GENERALITÀ

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

ART. 5 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART.136 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

1. Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.136.
2. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

ART. 6 VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N. 42/2004, ART. 10 – BENI CULTURALI

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.

ART. 7 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142 – AGRO CENTURIATO, LIMITE SUPERIORE

1. La porzione di territorio comunale a sud della linea “Vincolo archeologico D.Lgs. n.42/2004 – Agro-centuriato, limite superiore” è tutelata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art 142, per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche.

ART. 8 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

ART. 9 CENTRO STORICO

1. Il centro storico di Camposampiero è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. Soggetto alle disposizioni di cui all'art.24 delle norme del P.T.R.C.
2. Si applica la disciplina inerente la struttura storica delle presenti norme.

ART. 10 FILARE DI PLATANI – D.M. 22 NOVEMBRE 1969

1. Filari di platani ai margini della SR 307 e fascia ampia 20 m ai lati della strada stessa, tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

ART. 11 VINCOLO SISMICO – ZONA 3 – O.P.C.M. 3519/2006 E SUCCESSIVE MODIFICHE

1. L'intero territorio è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.G.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008 e successive modifiche ed integrazioni sia statali che regionali.

ART. 12 VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO – D.LGS. N. 285/1992 E D.P.R. 495/1992

1. Ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada” e D.P.R. n° 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite fini della sicurezza della circolazione.
2. Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I. sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:
 - a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
 - b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e

- consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,
- d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;
- e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno costituite come previsto alla lettera precedente, e per quelle di altezza inferiore ad ml. 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm. 30 dal suolo.
- f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
- g) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a ml. 3.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.
4. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 47 (Disposizioni per le distanze).

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della strada)								
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali	
Fuori dai centri abitati (art. 26 DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali	
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I.	30	20	10			-	
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3						Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-	
	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6						Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1	
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3				1	

Nei centri abitati (art. 28 DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.R.G. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

ART. 13 FERROVIA/FASCE DI RISPETTO – D.P.R. 753/1980

1. Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 11/7/80 n° 753 con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.

ART. 14 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI – D.G.R.V. 7949/1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE

1. Allevamenti zootecnici intensivi rispetto ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. 7949/1989 e successive modifiche.
2. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I.
3. Devono essere rispettate le disposizioni specifiche di cui all'art. 27 (Allevamenti).
4. Gli allevamenti presenti all'interno delle zone A, B, C, ed aree a servizi devono essere ricollocati in zone appropriate.

ART. 15 CIMITERI/FASCE DI RISPETTO – TU LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - R.D. 1265/1934.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-culturale di cui all'art. 55 (Edifici con valore storico ambientale esterni al Centro Storico), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso.

ART. 16 ELETTRODOTTI/FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.
2. Il Comune richiede all'Ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
3. Nelle more della definizione della fascia di rispetto degli elettrodotti determinata secondo le disposizioni di cui al D.M. 29/05/2008, negli elaborati grafici del P.I. viene riportata la fascia di rispetto così come individuata dal PAT approvato ("Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale") e determinata ai sensi della L.R. 27/1993.

ART. 17 DEPURATORI/FASCE DI RISPETTO – DEL.MIN.LL.PP. 4 FEBBRAIO 1977

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al Del.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

ART. 18 IDROGRAFIA/SERVITÙ IDRAULICA R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4,00.

ART. 19 IDROGRAFIA/ZONE DI TUTELA ART.41 L.R.11/2004

1. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela di tipo "A" e "B", all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua

- mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
2. Nelle zone di tutela di tipo "A" non sono consentite nuove edificazioni. In tali zone, fatte salve comunque le limitazioni di cui all'art. 18, sono ammesse esclusivamente:
- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente;
 - c) ampliamenti di case di abitazione esistenti, ove consentiti dal P.I.;
 - d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.
- Gli interventi di cui al presente comma saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e sentita l'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
3. Si richiamano inoltre disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali di cui all'art. 25 (Tutela idraulica del territorio) delle presenti norme, e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PI.
4. Per i nuovi fabbricati e per interventi su fabbricati esistenti, ricadenti all'interno di una fascia estesa fino a m 45,00 dalla base arginale esterna dei corsi d'acqua principali (Muson dei Sassi, Muson Vecchio), è assolutamente vietata la realizzazione di nuovi locali interrati e/o di nuove rampe di accesso a locali interrati esistenti.

**ART. 20 RETE NATURA 2000 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO
IT3260023 - MUSON VECCHIO, SORGENTE E ROGGIA
ACQUALONGA D.P.G.R. N. 241/2005**

1. Il S.I.C. è individuato quale componente della rete ecologica europea "Rete Natura 2000" ai sensi della D.P.G.R. n. 241/2005, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R.357/1997 e alla D.G.R. n.2803/2002-"Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE".
2. Gli interventi interni all'ambito del SIC, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n.2803/2002.
3. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

ART. 21 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE - P.T.R.C.

1. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

ART. 22 AGRO CENTURIATO (P.T.R.C.)

1. L'agro Centuriato comprende l'area soggetta alle disposizioni dell'art.28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.
2. I progetti delle opere ricadenti all'interno dell'agro centuriato devono ricercare la tutela e promuove il recupero delle caratteristiche essenziali degli elementi testimoniali che connotano l'assetto dell'impianto storico della centuriazione, ed in particolare:
 - a) deve essere assicurata la salvaguardia della ripartizione del territorio agricolo e della sua struttura tradizionale legata alla rete idrica;
 - b) devono essere mantenute strade, strade poderali e interpoderali nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali, preservando i canali di scolo e di irrigazione, gli apparati vegetazionali disposti lungo gli assi principali della centuriazione.

Gli interventi di realizzazione, ampliamento e rifacimento di nuove infrastrutture viarie e canalizie devono, ove possibile, riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerenti con l'organizzazione territoriale.

E' fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i corsi d'acqua esistenti, su di essi sono consentiti solo tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario, in trasversale.
 - c) Devono essere preservate e valorizzate le componenti puntuali, quali i tabernacoli agli incroci o lungo gli assi, gli edifici storici, ecc.

Gli interventi di nuova edificazione, devono essere coerenti, nell'orientamento e nella dislocazione, con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco.
3. Devono essere rispettate le regole di organizzazione, disposizione reciproca e orientamento dei singoli elementi lineari e puntuali (strade, corsi d'acqua ed edifici). In particolare va conservata e, laddove possibile, ripristinata, la "sezione" tradizionale, in senso nord-sud o ovest-est, fosso maggiore-strada-fosso minore, con relativi apparati vegetazionali.
4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, potranno essere organizzati da piani o progetti pubblici formati in accordo con gli Enti competenti e con la competente Soprintendenza archeologica. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché

di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

ART. 23 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. - P1 AREA A MODERATA PERICOLOSITÀ

1. Il PI individua le aree classificate a pericolosità idraulica dai Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Scolante della Laguna di Venezia e dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione sulle quali sono applicabili le disposizioni delle Norme di Attuazione dei rispettivi PAI.

TITOLO III: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ART. 24 AREE ESONDABILI

1. Il P.I. individua le “aree esondabili” o con “periodico ristagno idrico” che in passato sono state interessate da episodi, eccezionali o ricorrenti, di esondazione dei corsi d’acqua o di fenomeni di allagamento:
 - a) E/1 - fianco di sinistra idrografica dell’Orcone: rischio di esondazione del corso d’acqua principalmente per l’assenza di arginatura e per la struttura leggermente dossiva ove scorre.
 - b) E/2 – area a ridosso del cavalcaferrovia dell’ospedale: difficoltà di deflusso delle acque per la presenza di infrastrutture stradali in rilevato
 - c) E/3 - Canaletta Tentori – tratto in via Puccini: periodico ristagno idrico legato all’inadeguatezza delle condotte e alle carenze nella manutenzione.
 - d) E/4 - Canaletta Tentori – tratto in via Tentori: periodico ristagno idrico legato all’inadeguatezza delle condotte e alle carenze nella manutenzione
 - e) E/5 – area all’intersezione tra SP22 e ferrovia: difficoltà di deflusso delle acque per insufficienza della rete di scolo e per depressione topografica del sito
 - f) E/6 - punto di confluenza tra Vandura e scolo Moggia inferiore: problemi di drenaggio delle acque per la presenza delle arginature
 - g) E/7, E/8 - punto di convergenza tra la ex-ferrovia Ostiglia e l’asse ferroviario Padova Bassano, a nord di Camposampiero: occasionale ostruzione della rete di scolo
 - h) E/9 - via Straelle: periodico ristagno idrico legato alla sezione insufficiente di alcuni tratti del Fosso di Via Straelle, e a locali restrizioni e/o ostruzioni (tubazioni danneggiate, disassate, ecc).
 - i) E/10 - punto di confluenza tra Muson Vecchio e scolo Pioveghetto: difficoltà di deflusso delle acque per depressione topografica del sito e per la presenza delle arginature
 - j) E/11 – punto di confluenza tra Muson Vecchio e rio Rustega: problemi di drenaggio delle acque per la presenza delle arginature
 - k) E/12 - area a sud-est di Rustega: periodico ristagno idrico
 - l) E/13 - area a nord di Rustega: tracimazione degli scoli che attraversano il centro abitato a causa della sezione insufficiente di alcuni tratti di scolo, e di locali restrizioni e gomiti della rete di scolo.

2. Negli interventi ricadenti all'interno di tali aree è:
 - a) obbligatorio salvaguardare i caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;

- b) vietato il tombinamento o la chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
 - c) necessario garantire che eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, abbiano una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
3. Negli interventi di nuova edificazione all'interno di tali aree:
- a) il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 30 cm;
 - b) qualora si intendano realizzare volumi interrati, devono essere previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio delle acque meteoriche e/o di falda, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali.
Nelle aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico, di cui all'art. 7.3 del P.A.T. sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garages; le bocche di lupo, gli sfiati e simili aperture devono essere disposti sempre con apertura superiore alla quota come definita al punto precedente.
4. Nelle aree E/3, E/4, E/5, E/7, E/8, E/9, E/13, in particolare, l'esecuzione di interventi edilizi di nuova edificazione è subordinata al ripristino e salvaguardia delle condizioni di:
- a) funzionalità della rete idrica, attraverso la ripresa di eventuali punti critici strutturali (in particolare delle parti intubate)
 - b) accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
5. Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.I.

ART. 25 TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico del P.A.T. e del P.I. e nei pareri del Genio Civile e degli Consorzi di Bonifica sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T. e del P.I..

In particolare:

- a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile
- b) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
 - m³ 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
 - m³ 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
 - m³ 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità e per nuove infrastrutture.

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

Le vasche/invasi di accumulo potranno essere previste anche all'esterno del P.U.A., in aree agricole immediatamente contermini.

- c) deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture, creando adeguati attraversamenti e/o nuove affossature; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- d) la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
 - descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica favorendo volumi di invaso superficiali, piuttosto dei volumi di invaso profondo;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904 e dal R.D. n° 523/1904;

- eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 2948/09;
- e) è vietata la realizzazione di nuove tombinature di alvei demaniali e non demaniali e di scoline stradali e di fossati in genere, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; solo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione; l'eventuale soppressione di affossature private dovrà comunque essere compensata sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- f) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 30 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dei vari Piani Urbanistici Attuativi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- g) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili; gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento.
- h) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- i) dovrà essere acquisita la specifica autorizzazione idraulica del competente Consorzio di Bonifica per lo scarico delle acque meteoriche di ogni singolo intervento edificatorio superiore a 1.000 m² e nei casi in cui lo scarico interessi corsi d'acqua consortili, in sede di richiesta del permesso di costruire;
- l) nei P.U.A. comunque ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m² di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica competente. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del

caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire riflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per “recuperare invaso” il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale.

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

Dovranno essere adottate tutte le misure di mitigazione individuate nello studio di compatibilità idraulica allegata alla variante parziale al PI adottata con delibera di CC N° 53 del 20/12/2012, da ritenersi integrata con le prescrizioni impartite dal Genio Civile (parere prot. 186459 del 03/05/2013) e Consorzio di Bonifica (parere prot. 6615 del 26/04/2013). In particolare laddove sussistano condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica delle misure di mitigazione contenute nella valutazione idraulica, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie. Valori di invaso indicati nello studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l’efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

In tutti i casi in cui sia possibile si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno pertanto predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

La fruibilità dei corsi d’acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica.

La continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete in modo da evitare zone di ristagno.

Negli interventi edilizi che prevedono la demolizione con ricostruzione, le nuove opere vanno considerate come nuove edificazioni e pertanto, ai fini del calcolo dei volumi di invaso necessari per la laminazione delle portate, non possono essere scomutate le superfici impermeabili preesistenti.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, etc dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, etc).

La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostruzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti e coinvolte nell'ambito, specificando lo schema di funzionamento.

La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termini di portata e di volumi.

Le cartografie di PI si intendono integrate dal recepimento delle "zone di attenzione idraulica" individuate dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (PAI-4 bacini) e s.m.i.. Le NTO del PI si intendono integrate dal recepimento delle corrispondenti norme di salvaguardia adottate con deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino n° 3 del 09/11/2012, e s.m.i.

ART. 26 ZONA AGRICOLA (E)

Il territorio agricolo viene disciplinato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

1. Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni per gli immobili di valore culturale di cui all'art. 55 (edifici di valore storico-culturale esterni al centro storico), sono consentiti negli edifici esistenti:

- a) gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 m³, comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia

rurale locale e realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di n° 3 unità abitative complessivamente, per edificio, compreso l'esistente;

- b) gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto (Riqualificazione ambientale delle aree scoperte).

1bis. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

- Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.
- La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per gli annessi rustici esistenti alla data di entrata in vigore del P.I. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo.
- La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti e di variazione di destinazione d'uso.
- Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazioni residenziale e/o comunque compatibili con la residenza in ambito agricolo (artigianato di servizio, artigianato artistico, studi/uffici et similia), sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 600 m³ e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali, eccedenti la porzione oggetto di cambio d'uso.
- All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola, è istituito sul fondo pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

2 Edificabilità

Disposizioni generali

Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione delle diverse esigenze dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le

disposizioni a seguire.

Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono essere progettati in generale sulla base dei seguenti indirizzi e/o prescrizioni:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- evitare tipologie edilizie e strutture estranee all'ambiente rurale;
- ricercare il massimo accorpamento dei volumi, compatibilmente con le esigenze e le funzioni aziendali, in modo da non occupare inutilmente aree agricole libere e/o determinare un consumo ingiustificato di territorio libero;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- le murature perimetrali avranno finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- le scale dovranno essere disposte solo all'interno dell'edificio;
- sono vietati nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici; sono consentiti solo sporti limitati fino a 40 cm dal filo esterno del fabbricato, aventi la funzione di consentire l'apertura di scuri e/o per l'affaccio;
- saranno da privilegiare coperture a falde, sempre congiunte sul colmo e con impiego di manto di copertura in materiali coerenti con la tradizione;
- interventi edilizi con caratteri tipologici e architettura anche non tradizionale e/o con coperture anche piane e/o con impiego di materiali e/o tecniche costruttive coerenti anche con l'evoluzione tecnica e scientifica, potranno essere consentiti purché, a giudizio del Comune, non contrastino con i valori tipici delle zone rurali e risultino comunque armonizzati con essi. Tale scelta progettuale dovrà essere adeguatamente giustificata.

Sono ammesse:

- logge interne al perimetro del fabbricato;
- possibilità di realizzare portici, camini esterni sporgenti dalle pareti perimetrali, pavimentazioni esterne di lavorazione tradizionale in cotto o altro materiale idoneo ecc.
- la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile, amovibili, 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. La superficie coperta non potrà essere superiore a m² 35,00 nei fondi di superficie fino a m² 3.500 e all'1% del fondo di pertinenza con il limite massimo di m² 70,00 per fondi di ampiezza superiore, con altezza massima di m 3,50.

Recinzioni in zona agricola

Sono consentite qualora finalizzate alla tutela di esigenze abitative e a

comprovate esigenze per attività pertinenti con l'uso agricolo del suolo.

Le recinzioni per esigenze abitative dovranno essere limitate all'area di pertinenza e limitrofa dei fabbricati, fino ad una superficie massima di 2.500 m² complessivi.

Sono inoltre ammesse in aree agricole marginali, di modesta dimensione, ricomprese tra aree di diversa destinazione urbanistica.

In zona agricola le recinzioni potranno essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti, elementi in legni e simili) e/o con murature tradizionali (parte cieca di altezza massima 50 cm dal p.c.) e soprastanti elementi che non ostacolino la visibilità e la trasparenza (ringhiere, reti metalliche,).

Limiti di altezza e distanza degli edifici

Valgono le seguenti norme per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti.

- altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 6.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;
- distacchi: secondo quanto stabilito dall'art. 47 (Disposizioni per le distanze), fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.

Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune, può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici. In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- negli edifici da demolire, sino all'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione previsti, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) destinazione d'uso e caratteristiche coerenti con la zona;
- b) intervento di demolizione dell'edificio e/o delle parti in contrasto;
- c) ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, **ovvero l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;**
- d) esistenza di opere di urbanizzazione necessarie e sufficienti alla funzione ospitata, ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

In particolare dovranno essere sempre garantiti:

- adeguata accessibilità e parcheggi privati;
- approvvigionamento idrico e di energia elettrica;
- rete smaltimento acque reflue.

Il Comune ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Vincoli

- Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni 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 primo comma del presente paragrafo, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;
- Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.
- La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo.
- Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

Interventi di trasformazione del territorio agricolo

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderal, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

Tutela ambientale

L'attuazione degli interventi in zona agricola dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la

- configurazione orografica del suolo;
- il recupero e 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 tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 25 (Tutela idraulica del territorio);
 - la manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - la salvaguarda della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, previo reperimento delle autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti eventualmente previsto dalle normative di settore. Nel caso di miglioramento fondiario è possibile il taglio a raso della vegetazione esistente previa approvazione da parte del Comune di un progetto di mitigazione che preveda l'inserimento di piante autoctone negli eventuali spazi residuali.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale.

A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

3 Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art 44 comma 6 della L.R. 11/2004. Gli edifici e i manufatti esistenti destinati all'attività florovivaistica possono essere utilizzati anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio, nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie lorda di pavimento destinata alla vendita non maggiore di mq 400;
- distanze disciplinate dall'Art. 47 (Disposizioni per le distanze), con distacco dai confini di proprietà non inferiore a m 5,00;
- altezza massima di m 6,50.

4 Ex discarica

Ambito della zona agricola nel quale prevedere studi di caratterizzazione specifici per eventuali interventi di bonifica.

ART. 27 ALLEVAMENTI

1. Si richiama quanto previsto dalla DGRV n. 7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d, comma 1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
 - dai limiti delle zone agricole;
 - dai confini di proprietà;
 - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate);Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.
2. Allevamenti da trasferire: gli allevamenti contrassegnati con il simbolo "allevamento da trasferire", determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti. Col permanere delle condizioni di incompatibilità, è consentita la sola manutenzione ordinaria. La cessazione delle condizioni di incompatibilità deve essere esaurientemente documentata e dovrà essere oggetto di specifici accertamenti da parte del Comune, in tal caso gli interventi sono disciplinati dal presente articolo, dall'art. 45 (Norme generali per l'edilizia esistente), e dalle norme specifiche della zona agricola.

ART. 28 TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

A) Alberi di interesse paesaggistico e formazioni vegetali di valore storico-culturale

1. Il PI individua e tutela gli esemplari o gruppi di esemplari arborei di interesse paesaggistico, per la specie di appartenenza, le dimensioni, il portamento, le caratteristiche estetiche generali, il ruolo visivo svolto nel contesto paesaggistico urbano o rurale, le condizioni fitosanitarie, inoltre individua le principali formazioni vegetali di valore storico-culturale, elementi caratterizzanti parchi e complessi di interesse storico.
2. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, pubblica utilità ovvero di pericolo per la comunità, in particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

B) Area con presenza di sistemazioni agricole di interesse storico – “cavini”

1. Il P.I. individua e tutela le parti di territorio nelle quali permangono le sistemazioni agricole tradizionali a “cavini”. Costituiscono invariante, le parti di territorio coltivato che conservano tale struttura tipica, e pertanto vi sono vietati gli interventi che ne alterano gli elementi caratterizzanti :
 - la particolare morfologia del suolo coltivato;
 - la partizione dei campi;
 - la rete idrica;
 - gli apparati vegetali (siepi, filari, ecc.) connessi alla rete idrica.
2. Gli interventi edilizi funzionali all’attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti.

C) Ambiti agricoli a buona integrità

1. Costituiscono invariante nelle aree in oggetto i caratteri paesaggistici-ambientali della ruralità e le funzioni agricole–produttive.
2. Interventi:
 - Salvaguardia dell’assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola;
 - Promozione dello sviluppo e l’integrità delle aziende agricole e dell’attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
 - Favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l’organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
 - Tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d’acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole

tradizionali, ecc.).

3. Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti.

D) Aree rilevanti per la rete ecologica territoriale

1. Nelle aree in oggetto, costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri naturalistici-ambientali che ne fanno bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.
2. Interventi:
 - Sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE n°2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale, in particolare la Misura 8 - Forestazione e la Misura 9 - Altre misura forestali
 - Tutela, recupero e valorizzazione gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale (reticolo dei corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.)
 - Favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti.

E) Ritrovamenti archeologici

1. Costituiscono invariante i luoghi di effettiva giacenza dei materiali archeologici.
2. Il P.I. segnala la localizzazione di massima dei principali ritrovamenti archeologici.
3. Si applicano gli obblighi derivanti dal Vincolo archeologico di cui al D.Lgs. n.42/2004.
4. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo nelle aree di cui al punto 2 è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità di progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
5. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

F) Ambito del “Muson Vecchio” - Piano Particolareggiato della Zona E2 di tutela

1. L'ambito del Muson Vecchio è disciplinato dalle disposizioni del “Piano Particolareggiato della Zona E2 di tutela” approvato con D.C.C. n. 4 del 18/02/02.
2. Negli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone C11 è ammesso l'intervento di ampliamento di cui all'art. 45 comma 2; all'interno di tali zone si applica agli edifici esistenti la disciplina in tema di destinazioni d'uso di cui all'art. 58 delle presenti NTO. L'applicazione dei suddetti articoli dovrà essere coerente con le disposizioni generali e con le specifiche schede del Piano Particolareggiato.

G) Fasce di rispetto tracciati latenti strade delle strade romane (attuazione art. 13.5.4 NTO del PATI)

1. Il PI recepisce il sistema storico insediativo e del paesaggio indicato dal PATI del Camposampierese.
2. Per i fabbricati esistenti situati all'interno delle fasce di rispetto dei tracciati latenti delle strade romane sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45, con le seguenti precisazioni.
 - a) In caso di demolizione e ricostruzione, la ricostruzione dovrà essere effettuata fuori dalla fascia di rispetto. Qualora ne venga dimostrata l'impossibilità, la ricostruzione non potrà comunque sopravanzare verso l'oggetto generatore del vincolo rispetto le preesistenze.
 - b) In caso di nuova costruzione o di ampliamento consentito per le specifiche zone dalle presenti NTO, e/o da norme regionali o statali i nuovi volumi non potranno sopravanzare, rispetto agli allineamenti precostituiti, verso l'oggetto generatore del vincolo.

TITOLO IV: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

ART. 29 ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi edilizi diretti;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04;
 - c) progetti di coordinamento urbanistico;
 - d) comparti urbanistici, come definiti all'art. 21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano

attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.

3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

ART. 30 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a) attività edilizia libera;
 - b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi;
 - b) Progetti di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - c) "Progetti di coordinamento urbanistico" per gli ambiti indicati dal P.I. negli elaborati in scala 1:2000 o nel Repertorio Normativo;
 - d) Consorzio, costituito dai soggetti interessati, per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004.
3. In ogni caso, gli interventi edilizi con destinazione d'uso residenziale, sono attuabili direttamente solo se di cubatura complessiva inferiore a mc 2000 e nei lotti di dimensione inferiore a mq 5000. Per interventi superiori dovrà essere prevista la formazione di P.U.A..

ART. 31 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA

1. Il P.I. identifica gli ambiti oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al comma 1 è parte integrante del P.I.
3. 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.
4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal privato proponente.

5. In calce alle presenti norme si riporta l'elenco degli accordi.

ART. 32 INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.I. definisce negli elaborati grafici e/o nel Repertorio Normativo, le aree soggette alla formazione di Piano Urbanistico Attuativo, con lo scopo di riqualificare e completare la struttura urbana esistente e/o di espansione. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria negli ambiti individuati dal P.I., l'ambito territoriale del P.U.A. può essere esteso anche a zone non soggette a intervento indiretto e aree non contigue.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.
3. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".
4. Qualora riportate nel Repertorio Normativo, hanno valore di direttive:
 - a) la specificazione delle opere di urbanizzazione da prevedere nel Piano Urbanistico Attuativo, e dei servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate,
 - b) le modalità per la realizzazione, l'uso e il conferimento al Comune delle opere di urbanizzazione
5. Fino alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:
 - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dagli Artt. 56 e 57;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

ART. 33 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.
2. Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:
 - prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
 - in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi

limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario (progetto guida), non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a 5 m²/ab di aree a parcheggio e 5 m²/ab di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo e nelle tavole del P.I..

3. La Tavola 2 del P.I. può indicare gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico, specificati nella Tavola 4 e nel Repertorio Normativo. La configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme, fermo restando le quantità previste per il P.U.A. e quanto stabilito al seguente art. 43 (Dotazioni minime di aree per servizi).
4. Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.). Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa. Le previsioni non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite con deliberazione della Giunta Comunale che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.
5. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..
6. Il P.U.A. definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
 - a) del Piano Particolareggiato (P.P.);

- b) del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
 - c) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - d) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
 - e) del Piano di Recupero (P.R.);
 - f) del Piano Ambientale (P.A.);
 - g) del Programma Integrato.
7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, lo strumento di intervento per lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A..
8. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i..

ART. 34 AREE NON CONTIGUE SOGGETTE A P.U.A.

1. Nelle aree in condizione di non continuità, indicate nelle Tav. 1 e 2, con lo stesso numero, l'urbanizzazione è subordinata alla formazione di un P.U.A. unitario comprendente le dette aree, realizzabile anche per stralci funzionali.
2. Il Repertorio Normativo stabilisce la densità edilizia territoriale riferita all'intera superficie interessata dal P.U.A., comprendente tutte le aree identificate con lo stesso numero sia pure con diversa destinazione d'uso.

ART. 35 ELABORATI DEL P.U.A.

1. In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in particolare tra quelli identificati dalla L.R. 11/04 e successive modificazioni e integrazioni:
 - a) estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) vincoli gravanti sull'area;
 - f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con

- particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
 - l) prontuario per la mitigazione ambientale;
 - m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;
 - o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal P.U.A.

ART. 36 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. PREVIGENTE

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi dalla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato; è comunque consentito:
 - a) applicare la normativa di cui al successivo Art. 45 (Norme generali per l'edilizia esistente);
 - b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.
2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

ART. 37 CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI P.U.A.

1. La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente, tutelare qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale; deve essere coerente con le disposizioni contenute nelle tavole grafiche del P.I.
2. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni e classificazioni, nel rispetto del D.M. 05/11/01 e ss.mm.ii., gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m 1,80.
3. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e almeno il doppio della larghezza della carreggiata nelle zone destinate alle attività artigianali – industriali, commerciali, agro-industriali.
4. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

5. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata nel rispetto del D.M. 05/11/01 e ss.mm.ii.
6. Le piste ciclabili devono essere realizzate in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati. Devono essere realizzate nel rispetto del D.M.LL.PP. 30/11/1999, n. 557 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. I percorsi pedonali devono essere preclusi con opportuni ostacoli al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore a m 1,50.
8. Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico, devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento.
9. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzati i portici e gli altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano eventualmente previsti dal P.U.A.
10. Valgono inoltre le disposizioni del Regolamento Edilizio.

ART. 38 PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a) *per le sedi stradali e i parcheggi:*
 - sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni rispetto delle caratteristiche funzionali , geometriche e di illuminazione stabilite dal D.M. 19/04/2006;
 - distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni;
 - indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili;
 - b) *per i marciapiedi e i percorsi pedonali:*
 - realizzare i marciapiedi e le piste ciclabili in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli;
 - adottare soluzioni prive di "barriere architettoniche";
 - utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
 - c) *per i portici e le gallerie:*
 - avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 2,50. E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e private;
 - d) *per le piazze, gli slarghi, i passaggi pedonali, e i portici*
 - realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, anche integrato con le aree sistemate a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai

- caratteri dell'ambiente, edificato e naturale circostante;
- impiegare pavimentazioni che per materiali e geometrie favoriscano l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche";
 - scegliere e disporre alberature e sistemazioni a giardino in modo da caratterizzare l'ambiente posizionando le zone d'ombra in luoghi significativi, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico;
 - collocare panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione;
 - installare attrezzature di servizio utilizzando manufatti durevoli e di facile manutenzione e coordinando tra loro le singole attrezzature;
- e) *per il verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*
- considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale. Le aree possono essere sistemate con attrezzature per la sosta, il gioco, lo svago, ecc., da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde destinato all'uso pubblico.
 - progettare le aree a verde valutando i seguenti elementi:
 - *rapporti visuali* tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...
 - *funzione delle alberature*: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
 - *caratteri delle alberature*: specie a foglia persistete e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..
 - *esigenze di manutenzione*: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..
 - Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.
 - Per le alberature disposte su aree pavimentate (strade, slarghi, marciapiedi, piazze), garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione;
- f) *per gli impianti tecnologici*:
- disporre le reti tecnologiche in modo da:
 - evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
 - realizzare le cabine di trasformazione elettrica, in aderenza a cabine esistenti o all'interno degli edifici assicurando il rispetto dei parametri

di campo elettrico ed elettromagnetico prescritto dalle vigenti normative di settore.

g) per l'illuminazione artificiale:

- considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. Progettare l'illuminazione secondo i seguenti criteri:
 - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, 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, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i 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 diverse tonalità.

h) per i corsi d'acqua:

- riqualificare le sponde e gli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con la creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana.
- Valorizzare le relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

ART. 39 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

(Articolo stralciato)

ART. 40 PEREQUAZIONE

1. Il P.I. individua nelle tavole grafiche e nel Repertorio Normativo, gli ambiti soggetti a perequazione distinguendo tra:
 - a) Zone di perequazione urbanistica;
 - b) Interventi perequazione urbanistica;
2. L'edificabilità è attribuita dall'indice perequativo (**Ep**) esteso all'intero ambito, il volume di eventuali edifici preesistenti all'interno dell'ambito perequativo è aggiuntivo rispetto al volume massimo esprimibile (**Vp**) dell'ambito.

3. Le tipologie di zone funzionali in cui è ripartita la superficie territoriale dell'ambito (**Sa**) sono:
 - a) la zona definita “superficie edificabile” (**Se**) nella quale localizzare la volumetria edilizia privata, la viabilità di accesso, i parcheggi;
 - b) la zona a “verde privato” (**Sv**, sottozona della **Se**) nella quale localizzare eventuali attrezzature private a scopo sportivo/ricreativo;
 - c) la zona destinata a “servizi” (**Ss**), che comprende le aree verdi da cedere o vincolare a uso pubblico, gli standard di quartiere, la viabilità pubblica, le aree per attrezzature pubbliche. Il repertorio normativo può precisare le quantità relativamente alle differenti aree in cessione;
 - d) la zona nella quale localizzare eventuali interventi di edilizia pubblica (**SP**).
4. All'interno della zona **Se** è consentito realizzare i volumi edilizi, fino al massimo **Vp**, nel rispetto delle disposizioni specifiche e delle destinazioni d'uso ammesse.
5. L'area ceduta, sia a servizi (**Ss**) che a uso residenziale pubblico (**SP**) risulta priva di potenzialità edificatoria privata.
6. Il Repertorio Normativo e le tavole grafiche individuano le aree di perequazione.

ART. 41 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:
 - a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
 - l'intero ambito perequativo;
 - un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
 - più ambiti perequativi discontinui.Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di uno “schema di assetto strutturale complessivo” esteso all'intero ambito.
 - b) accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.
3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui all'art 43 (Dotazioni minime di aree per servizi).
6. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

ART. 42 CREDITO EDILIZIO

1. Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono:
 - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 10%.
6. L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a mc 2000 e nei lotti di dimensione inferiore a mq 5000. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle

superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

7. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
 - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

ART. 43 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI

1. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi nei P.U.A., devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - a) **volume edilizio** relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile lordo, corrispondente a m^3 120 di volume edificabile netto;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.
2. Il P.I. è dimensionato prevedendo una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:
 - a) relativamente alla residenza, m^2 33 per abitante teorico così ripartiti:
 - parcheggi pubblici: $5 m^2/ab$;
 - verde pubblico: $5 m^2/ab$;
 - parco urbano: $13 m^2/ab$;
 - attrezzature scolastiche: $5 m^2/ab$;
 - attrezzature di interesse comune: $5 m^2/ab$;di cui standard primari, minimi, obbligatori nei P.U.A.:
 - parcheggi pubblici: $5 m^2/ab$;
 - verde pubblico: $5 m^2/ab$;
 - b) relativamente all'industria e all'artigianato: m^2 10 ogni $100 m^2$ di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) relativamente al commerciale e direzionale: m^2 100 ogni m^2 100 di superficie lorda di pavimento;
 - d) relativamente al turismo, m^2 15 ogni m^3 100, oppure m^2 10 ogni m^2 100, nel caso di insediamento all'aperto.
3. Il conseguimento degli standard può essere assicurato anche parzialmente mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

4. Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.
5. Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile.
6. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere di pubblica utilità.
7. In caso di intervento edilizio diretto relativo alle destinazioni commerciali, direzionali, artigianali ed industriali, fatto salvo diverse specificazioni del repertorio normativo, il conseguimento della dotazione minima di aree a servizi può essere assicurato mediante convenzionamento di aree private, secondo lo schema approvato dal Consiglio Comunale in attuazione dell'art. 52 delle presenti norme relativo alle zone "D1- PU".

ART. 44 DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. Gli spazi per parcheggi comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli.
2. La pavimentazione dei parcheggi deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscono la permeabilità delle superfici.
3. Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le disposizioni generali di cui alla legislazione regionale e nazionale vigente.
4. I posti auto dovranno avere dimensioni minime di m 2,50x5,00 fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Ad eccezione delle zone "A" e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili mediante intervento diretto, devono essere previste superfici per parcheggi non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione (L. 122/89).
Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. Fermo restando quanto stabilito al precedente punto in ordine alla superficie minima di parcheggio privato da rispettare, è prescritta la dotazione all'interno

del lotto di proprietà di non meno di 2 posti auto per ogni unità abitativa realizzata mediante interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che prevedano la totale demolizione con ricostruzione, di cui almeno 1 posto auto all'interno di un garage o di un posto auto all'interno di autorimesse singole o collettive. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento che prevedano l'aumento del numero delle unità abitative ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere ridotti di numero i posti auto in dotazione alle unità immobiliari preesistenti, il requisito del posto auto interno per ogni unità abitativa (nuova e/o preesistente) si intende soddisfatto anche se ricavato con posti auto in area esterna di proprietà e di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

7. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone e aree e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:
- a) 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento di un'attività esistente, il ricavo di ulteriore area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento di ampliamento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari;
 - b) un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere;
 - c) 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno;
 - d) 25 mq/100 mq di superficie utile di calpestio destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico.

ART. 45 NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE

1. Fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti N.T.O., sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di:
 - a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - c) demolizione e demolizione-ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale;
 - d) ampliamento degli edifici residenziali esistenti nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle presenti N.T.O. con riferimento alle singole Z.T.O.;
2. I progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.

3. Per le Unità Edilizie di valore culturale, interne ed esterne ai centri storici, valgono le disposizioni date nei successivi articoli 53, 54, 55, 56.
4. Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti crollate, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.
5. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica delle utilizzazioni in atto, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.I., della dotazione minima di parcheggi in ragione della nuova destinazione d'uso e delle disposizioni delle presenti norme tecniche operative.
6. Allo scopo di riqualificare gli spazi scoperti pertinenziali delle aree edificate, può essere consentita, in tutte le zone ed aree, salvo diverse specifiche disposizioni, anche oltre gli indici stabiliti per la densità edilizia e la superficie coperta, la ricostruzione in altra sede, ma all'interno del lotto, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.) regolarmente autorizzati, senza aumento del volume esistente. La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili e nel rispetto delle altre norme di zona e delle disposizioni date per le Unità Edilizie di valore culturale.
7. Per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e gli interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,50 m³/m², a mezzo di P.U.A., dove la perimetrazione, nei casi non regolamentati nelle tavole del P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del primo P.I.. Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui agli artt. 40 e 41 delle presenti N.T.O..
8. Coni visuali: mantenimento dell'interruzione della cortina edificata.
9. Attività produttive da trasferire: trattasi di edifici con attività non coerenti con l'insediamento circostante, per i quali fino al permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. La cessazione delle condizioni di cui sopra deve essere esaurientemente documentata e dovrà essere oggetto di specifici accertamenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 46 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione del P.I. e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

- 0. Alloggio:** si definisce alloggio l'insieme dei locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i.; le superfici

indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

1. **Altezza massima degli edifici:** è la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita negli strumenti urbanistici attuativi, o negli interventi diretti in sede di concessione edilizia con riferimento alle strade, piazze, ecc. esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso della copertura. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).
2. **Altezza delle fronti per definire i distacchi:** ai fini del rispetto dei distacchi dai confini, dalla strada, dagli spazi pubblici e tra fabbricati, l'altezza massima delle fronti è l'altezza della parete esterna dell'edificio riferita ad ogni punto del perimetro, definita dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato come sopra definita, e:
 - il bordo superiore della cornice di gronda;
 - l'altezza media delle eventuali pareti concluse con timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale;
 - la quota superiore dell'eventuale parapetto cieco della copertura.L'altezza dei volumi tecnici emergenti dalla copertura viene comunque considerata nella misurazione della distanza minima dalle strade, dai confini e tra edifici.
3. **Artigianato artistico:** si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.
4. **Artigianato di servizio:** si intende la prestazione di servizi alle persone ed alle attività economiche.
5. **Costruzioni interrato:** fatte salve le diverse disposizioni date per le singole zone, le aree scoperte possono essere utilizzate nel sottosuolo per le destinazioni d'uso consentite. La copertura delle costruzioni interrato può essere pavimentata o sistemata a verde, garantendo lo scolo delle acque e l'attecchimento della vegetazione progettata.
6. **Confine stradale:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. **Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal perimetro della superficie coperta al confine stradale ed al confine degli altri spazi pubblici (piazze, parcheggi, giardini, ecc.). La disposizione riguarda anche le costruzioni interrato, con esclusione delle rampe di accesso all'interrato.
8. **Distanza dai confini:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.
9. **Densità fondiaria:** è il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la superficie fondiaria.
10. **Densità territoriale di zona:** è il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la

superficie territoriale di zona risultante dal P.I.

11. **Destinazione d'uso:** sono gli usi e le funzioni consentite dagli strumenti urbanistici per l'area o l'edificio.
12. **Distanza tra gli edifici:** è la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.
13. **Indice di copertura:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
14. **Loggia:** è uno spazio con almeno una parete aperta verso l'esterno, disposto all'interno del perimetro dell'edificio.
15. **Numero dei piani:** è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato, se destinati ad usi di servizio.
16. **Pertinenze dei fabbricati:** sono i fabbricati accessori, al servizio dell'edificio principale e non autonomamente utilizzabili, quali legnaie, pollai, piccoli depositi per attrezzi, e simili. Ne è ammessa la realizzazione solo in funzione di servizio all'edificio principale, il volume totale di tali fabbricati non può superare il 20% del volume dell'edificio principale e la loro altezza non dovrà superare m 2,50.
17. **Sottotetto:** è lo spazio immediatamente sottostante le falde del tetto, fino al solaio dell'ultimo piano.
18. **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per:
 - a) strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, per la superficie aggettante fino a m. 1,50, quali poggiosi a sbalzo, scale esterne a giorno anche con sostegno, cornici, pensiline, ecc;
 - b) le parti completamente interrate dell'edificio, le serre stagionali, le piscine;
 - c) le coperture dei parcheggi nei lotti industriali – artigianali e agro-industriali, aperti su almeno due lati, con altezza di gronda non superiore a m 2,50 e con altezza massima dell'estradosso non superiore a m 2,99;
 - d) le strutture provvisorie in materiale telato per la protezione degli autoveicoli, con una superficie complessiva non maggiore di mq. 18,00;
 - e) le strutture in legno per il ricovero attrezzi del giardino, fino ad una superficie complessiva di mq. 10,00, i pergolati, le pompeiane, i gazebo; tali manufatti dovranno rispettare la distanze di m 1,50 dal confine di proprietà.
19. **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, misurata in proiezione orizzontale, da asservire alla costruzione, al netto degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.
20. **Superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici lorde dei singoli piani, compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature, delle pareti divisorie, vani scala, ascensori, ecc.

21. **Superficie utile di pavimento o di calpestio:** è la superficie di pavimento misurata al netto delle murature esterne e dell'ingombro delle strutture verticali interne, dell'edificio.
22. **Superficie territoriale di zona:** è la superficie della zona omogenea misurata sulla cartografia del Piano degli interventi in scala 1:5.000 e 1:2000.
23. **Unità abitativa:** l'unità abitativa è costituita da un alloggio.
24. **Fabbricato / immobile esistente:** si intende quello completato nelle strutture portanti e definito nel suo volume complessivo, ovvero di cui risulta eseguito il rustico e completata la copertura (ai sensi art. 31 – 1° e 2° comma L. n° 47/85) alla data di approvazione del vigente P.I..
25. **Volume edilizio:** è la sommatoria dei volumi netti dei singoli locali costituenti il fabbricato, relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna. Sono esclusi dal calcolo del volume:
- a) i porticati di uso pubblico;
 - b) i porticati posti al piano terra, aperti su almeno due lati;
 - c) la torretta degli ascensori ed i volumi tecnici (camini, torri scale, ecc.);
 - d) le autorimesse fino ad un massimo di m³ 50 per unità abitativa; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
 - e) i vespai e i solai aerati fino ad una quota massima di calpestio riferita alla quota zero conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica;
 - f) le logge rientranti non più di m 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata la sola parte eccedente;
 - g) i sottotetti praticabili, non abitabili con i seguenti limiti:
 - altezza media non superiore a m 2,10;
 - h) locali per alloggiamenti impianti tecnologici e/o apparecchiature tecniche e/o per la produzione di "energie alternative", pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare cui si riferiscono, per una superficie di pavimento non superiore a m² 6,00. Qualora venga superato tale limite, si computa solo la parte eccedente;
 - i) non determinano volume nè superficie coperta elementi e/o manufatti posati e non infissi al suolo, posti su area esterna di pertinenza di fabbricati commerciali e/o produttivi, quali esposizioni/mostre della produzione aziendale. Qualora sia autorizzato dal titolare dell'immobile, è parimenti consentita l'esposizione/mostra anche di produzione di aziende terze aventi sedi altrove nei limiti consentiti dall'apposito Regolamento Comunale.
26. **Volumi tecnici:** sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto all'interno dell'edificio; quali i volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, e simili. Non costituiscono volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, e simili.
27. **Volume lordo:** è il volume del solido emergente dal terreno determinato dalla superficie coperta e dall'altezza come definiti ai precedenti punti 1 e 18.

ART. 47 DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE

1. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.

2. Distanza tra pareti di edifici antistanti:

- a) qualora almeno una parete sia finestrata non deve essere inferiore a m 10, limitatamente alla parte sovrapponibile;
- b) qualora entrambe le pareti siano non finestate non deve essere inferiore a m 5;
- c) nella Zona “A”, per operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, trasformazione e cambio d’uso, le distanze tra gli edifici e corpi di fabbrica dello stesso edificio, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale, qualora dette distanze siano inferiori a ml 10.

In relazione agli interventi ammessi per le zone si prescrive:

- negli interventi di demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica, e ampliamento ove ammesso, i nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:
 - distanza tra i fabbricati pari all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 3,00;
 - distanza dai confini: metà della distanza da tenere tra fabbricati, con un minimo pari alla metà dell’altezza del fabbricato in progetto;
 - qualora la ricostruzione avvenga all’interno dell’involuppo planivolumetrico delle preesistenze storiche oggetto di demolizione, è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle regolamentari, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute;
 - eventuali sopraelevazioni potranno essere consentite in allineamento con il parametro murario sottostante o con la sagoma della preesistenza storica nei casi descritti al precedente capoverso, a distanze inferiori a quelle regolamentari, qualora l’incremento di altezza non superi ml 1,00, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute.
- d) nella Zona “C” non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalle presenti norme;
 - e) è consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l’applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

3. **Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:** ad esclusione della zona A, la distanza tra pareti finestate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello

stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

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

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

- 4. Distanza degli edifici dalle strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal P.I.:** ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:

- a) m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- c) m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15.

Gli interventi puntuali di nuova edificazione e/o ampliamento, ad uso residenziale all'interno delle zone C1.1 di cui all'art. 58 dovranno rispettare la distanza minima di m 10,00 dalle strade, fatte salve maggiori distanze previste dalle disposizioni di legge.

Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito

- 5. Distanza dalle piazze, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti dal P.I.:** la distanza non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.

- 6. Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici:** salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine. La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno, registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare una maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10. Tale impegno registrato e trascritto deve essere riconfermato con un nuovo atto,

registrato e trascritto, in caso di cambi di destinazione d'uso dei fabbricati.”

7. **Distanza dai corsi d'acqua:** si richiama, in particolare, quanto previsto dagli artt. 18 e 19 delle presenti norme, riguardo alla Servitù idraulica di cui al R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904 e alle Zone di tutela di cui all'art. 41 L.R. 11/2004. Si richiama il divieto alla realizzazione di nuovi locali interrati di cui all'art. 19 punto 4. delle presenti N.T.O.
8. **Distanze relative a porcili, stalle, concimaie allevamenti a carattere familiare:** fatte salve differenti distanze previste da disposizioni di legge e/o prescritte da Enti devono essere rispettati i seguenti parametri:
- distanza dalle strade: non inferiore a m 40,00 nel caso di porcili stalle concimaie;
 - distanza dai confini: non inferiore a m 20,00 nel caso di porcili stalle concimaie. È ammessa la costruzione a confine in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo tra i confinanti;
 - distacco dai fabbricati: non inferiore a m 30,00 nel caso di porcili, stalle concimaie, nel caso di edifici residenziali; da edifici esistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto.

ART. 48 COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le componenti del sistema insediativo, rappresentato nelle Tavv. 1 e 2, sono:

- a) la **struttura storica** comprendente:
 - le Zone A;
 - il Centro Storico di Camposampiero e dei contigui Santuari Antoniani;
 - le Unità Edilizie di valore culturale esterne al centro storico di Camposampiero;
- b) la **struttura insediativa residenziale** (“B” - “C1” - “C1.1” – “C2”);
- c) la **struttura degli insediamenti artigianali – industriali** (“D1”);
- d) la **struttura degli insediamenti commerciali e direzionali** (“D2”);
- e) la **zona agricola** (“E”);
- f) le zone di **perequazione urbanistica** (“PU”);
- g) gli **Interventi di perequazione urbanistica** (“PP”);
- h) le **aree di perequazione urbanistica per la concentrazione dei servizi** (“PS”);
- i) le **aree destinate ai servizi pubblici e di uso pubblico** (“SA” – “SBc” – “SBr” – “SC” – “SD”);
- j) le **aree destinate ai servizi di interesse generale** (“FA” – “FB”);
- k) le **aree destinate cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche** (“F1”- “F2”);
- l) la **struttura per attività ricettive, sportive e ricreative private di**

interesse collettivo ("F3");

ART. 49 INDICI E PARAMETRI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Nelle tavole di progetto le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio in cui compare il tipo di zona ed il numero di sottozona.
2. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo.
3. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche.
4. Gli indici minimo e massimo ed altri parametri che l'edificazione dovrà osservare sono riportati, per le singole sottozone e per specifiche aree, nel Repertorio Normativo.
5. Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione all'art. 46 (Parametri edilizi ed urbanistici).

ART. 50 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Le aree utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni di P.I., costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo del volume edificabile consentito dai rispettivi indici.
3. Le aree di pertinenza sature, territoriali e fondiarie, non potranno mai essere ulteriormente utilizzate ai fini del calcolo dell'edificabilità.
4. Nelle richieste di Permesso di Costruire e negli strumenti attuativi dovrà figurare la individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi mappali e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo dei volumi; distinguendo le aree in cui gli indici sono stati saturati, da quelle in cui permane una possibilità edificatoria residua.
5. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale viene conservata una copia delle mappe catastali vigenti da mantenere aggiornata sulla base dei Permessi di costruire rilasciati con l'indicazione delle aree di pertinenza vincolate ai sensi del terzo comma del presente articolo.

ART. 51 PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE

1. Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che,

fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento edilizio comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

2. Il prontuario per la qualità architettonica, dedicata alla “sostenibilità ambientale degli edifici”, parte integrante del P.I. e delle presenti N.T.O., ai sensi dell’art. 17 della L.R. 11/04, definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all’utilizzo di fonti rinnovabili, prevedendo bonus volumetrici variabili dal 10% al 20% della potenzialità edificatoria prevista dalle presenti N.T.O., con esclusione della zona agricola.

ART. 52 DESTINAZIONI D'USO

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle precisazioni negli articoli specifici delle zone, nel Repertorio Normativo e nelle Schede Progettuali (relative alle attività produttive esistenti da confermare di cui all’art. 64).

ZONE A, B, C1, C1.1, C2, PU

Destinazione “RC”

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi, pubblici esercizi;
- magazzini, depositi, attività commerciali esclusi i magazzini all’ingrosso;
- artigianato di servizio e artistico, laboratori artigianali i cui impianti non producano molestia alle residenze;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc., escluse sale giochi et similia;
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che, comunque, a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- attività che richiamino flussi di traffico incompatibili, per tipologia ed entità, con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.;

- magazzini e depositi all'aperto;
- tutte quelle destinazioni che, comunque, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per i parcheggi privati pertinenziali valgono le disposizioni del precedente art. 44 (Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali).

Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.

Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Destinazione “RA”

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite anche tutte le destinazioni che risultino coerenti con la residenza, qualora non siano incompatibili e non creino molestia, a giudizio del Comune. Salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le abitazioni agricole, gli annessi rustici con esclusione di nuove stalle ed allevamenti.

Destinazione “RL”

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le destinazioni RC solo se compatibili con i valori da tutelare degli edifici e del Centro Storico e solo se con dimensioni compatibili con i caratteri del Centro Storico.

Sono vietate oltre alle attività escluse dalla destinazione RC:

- magazzini e depositi commerciali;

Destinazione “RT”

Sono ammesse le destinazioni RL con le seguenti limitazioni:

- gli esercizi di ristoro, le attività commerciali e le attività direzionali sono consentite solo ai piani terra a condizione che prospettino sugli spazi pubblici con vetrine ed aperture al fine di costituire e mantenere fronti vitali alle diverse ore del giorno e giorni della settimana;
- le attività commerciali e direzionali possono essere disposte anche ai piani superiori
- sono comunque vietati magazzini e depositi commerciali, nonché limitatamente ai piani terra, nuove agenzie, nuovi sportelli e nuove filiali bancarie e/o assicurative.

ZONA D1, PU

Destinazione “PR”

Sono consentite le destinazioni produttive che comprendono attività

artigianali / industriali.

Sono inoltre ammessi:

- gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali;
- gli uffici di pertinenza;
- le infrastrutture di servizio;
- i magazzini di deposito;
- gli edifici per attività collettive;
- gli impianti tecnologici;
- gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione delle merci prodotte, nonché i depositi di carburante;
- gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

Sono inoltre consentite attività commerciali previa stipulazione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale che assicuri la dotazione di aree per servizi (parcheggi e verde) nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio; in tal caso è ammesso per ogni unità produttiva un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore a mc 500.

Sono altresì escluse quelle attività che, a giudizio del Comune possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

ZONA D2, PU

Destinazione “CD”

Sono consentite le attività commerciali, terziarie e direzionali, in particolare:

- attività commerciali;
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, rappresentanze ecc;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti direzionali;
- magazzini e depositi;
- artigianato di servizio ed artistico;
- Infrastrutture di servizio ed impianti tecnologici;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con destinazione d'uso direzionale;

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio; in tal caso è ammesso per ogni unità produttiva un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore a mc. 500.

E' ammesso per le residenze esistenti alla data di adozione del primo PI (09/01/2009) la ristrutturazione con creazione di una ulteriore unità immobiliare, senza aumento di volume e superficie coperta esistenti, fatto salvo il rispetto delle disposizioni in tema di parcheggio privato. Dovrà essere garantita per ogni alloggio una superficie minima non inferiore a mq 50.

ZONA F3, PU

Destinazione “CR”

Sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le destinazioni d'uso culturali, ricettive, sportive e ricreative, in particolare:

- attrezzature ricettive, alberghi, campeggi;
- ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni;
- attrezzature sportive e ricreative con relativi magazzini e depositi dei materiali pertinenti le attività;
- alloggi di servizio;
- impianti tecnologici;
- tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con le destinazioni sopraindicate.

ART. 53 STRUTTURA STORICA (ZONA “A”)

A) DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Il P.I. individua e disciplina le Invarianti di natura storico-monumentale:

- il centro storico di Camposampiero con il complesso dei Santuari Antoniani
- il sistema dell'edilizia con valore storico-culturale interna al centro storico, comprensiva degli edifici con valore storico-culturale e relativo scoperto di pertinenza.

All'interno del centro storico sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - art. 6 delle presenti norme) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - art. 6 delle presenti norme).

B) INSIEMI URBANI

Nel centro storico di Camposampiero, si distinguono i seguenti quattro “insiemi urbani” che il P.I. riconosce come luoghi a forte carattere identitario per la comunità (Tav. 3).

INSIEME N° 1 - comprendente la parte di centro storico inclusa nel nodo d'acque alla confluenza di Fosso Vandura e Muson Vecchio, vi sono localizzati l'edificio storico con la torre, che oggi ospita il Municipio, e la torre dell'orologio.

Temi:

- Insieme emergente per valore storico, architettonico, ambientale, con presenza di edifici in contrasto con il contesto;
- Circuito d'acque alla confluenza di Muson Vecchio e Vandura, come elemento caratteristico e caratterizzante il nucleo storico;
- Utilizzo degli spazi scoperti, a piazza, come area di sosta;
- mancanza di continuità delle relazioni tra le piazze del centro e i contigui Santuari Antoniani, soprattutto per il passaggio di via S. Antonio, ultimo tratto della "circonvallazione" intensamente trafficato.

Con riferimento ai temi precisati il Comune può programmare/promuovere di concerto con i soggetti interessati progetti finalizzati a:

- recupero e riqualificazione degli edifici con valore storico-culturale;
- riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua e dei fronti edilizi e percorsi prospicienti;
- riorganizzazione del sistema della circolazione e della sosta automobilistica (nel quadro di un piano complessivo per l'intero centro urbano), al fine di alleggerire/eliminare l'accessibilità automobilistica;
- ricucire le relazioni con i contigui Santuari Antoniani, attraverso la riorganizzazione del sistema della circolazione e l'adeguata riqualificazione della scena urbana.

INSIEME N° 2 – comprendente il complesso monumentale dei Santuari Antoniani, con le emergenze dell'Oratorio del Noce e della cella di S. Antonio, ed edifici recenti privi di valore.

Temi:

- Insieme emergente per valore storico, architettonico, ambientale;
- mancanza di continuità delle relazioni tra il complesso dei Santuari Antoniani e le contigue piazze del centro, soprattutto per il passaggio di via S. Antonio, ultimo tratto della "circonvallazione" intensamente trafficato.

Con riferimento ai temi precisati il Comune può programmare/promuovere di concerto con i soggetti interessati progetti finalizzati a:

- recupero e riqualificazione degli edifici con valore storico-culturale;
- ricucitura delle relazioni con il contiguo centro storico interno al nodo dei corsi d'acqua, attraverso la riorganizzazione del sistema della circolazione (nel quadro di un piano complessivo per l'intero centro urbano) e la riqualificazione della scena urbana;

Interventi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) *restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di*

- documentato valore culturale;*
- 2) *conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;*
 - 3) *consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;*
 - 4) *inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
 - 5) *mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;*
 - 6) *restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico*

Fatti salvi gli interventi succitati, i progetti di intervento nell'insieme 2 devono basarsi sull'analisi filologica estesa all'intero insieme urbano.

INSIEME N° 3 – comprendente la fascia urbana lungo la SR 307

Tem:

- emergenze architettoniche: villa Chinaglia, villa Legrenzi Dal Poz;
- Canali Vandura e Tergolino ai lati della SR 307, come elementi caratteristici e caratterizzanti il nucleo storico;
- SR 307, intensamente trafficata, come barriera per le relazioni tra i due fronti della strada;

Con riferimento ai temi precisati il Comune può programmare/promuovere di concerto con i soggetti interessati progetti finalizzati a:

- recupero e riqualificazione degli edifici con valore storico-culturale;
- riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua e dei fronti edilizi e percorsi prospicienti;
- riqualificazione della SR 307 con assegnazione di un ruolo di distribuzione urbana (nel quadro di un piano di riorganizzazione complessiva del sistema della circolazione per l'intero centro urbano) e ricucitura delle relazioni tra i due fronti prospicienti la strada;
- ridisegno complessivo degli spazi scoperti che distingua ed evidenzia gli spazi pedonali e quelli per la circolazione automobilistica, e che ridefinisca il rapporto con i corsi d'acqua e la strada;

INSIEME N° 4 – comprendente l'area urbana a est del nodo d'acque formato dal Vandura e dal Muson Vecchio.

Tem:

- emergenze architettoniche: villa Querini, villa Campello;
- Corsi d'acqua come elementi caratteristici e caratterizzanti il nucleo storico;
- ampia area di sosta a ridosso del centro;

Con riferimento ai temi precisati il Comune può programmare/promuovere di concerto con i soggetti interessati progetti finalizzati a:

- valorizzare il ruolo urbano di villa Querini e villa Campello, sede di funzioni di interesse pubblico;

ART. 54 DISCIPLINA SPECIFICA DEL CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO

A) GENERALITÀ

La disciplina del Centro Storico di Camposampiero è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 3.a – Centro Storico di Camposampiero: Unità Edilizie;
- Tav. 3.b – Centro Storico di Camposampiero: Sistemazioni;
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie del Centro Storico.

Il P.I. identifica, come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia del Centro Storico:

- Le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e classificate, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti considerando il valore emergente, nelle categorie di valore definite e normate all'art. 56 punto B).
- Le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore culturale** formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, disciplinate all'art. 56 punto C).

Per ogni Unità Edilizia del Centro Storico, l'attuazione avviene attraverso:

- interventi edilizi singoli;
- interventi edilizi coordinati entro gli "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi, disciplinati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie;

La tavola 3.b identifica gli ambiti di edificazione con indice fondiario di 1.80 mc/mq. Tale edificabilità è consentita nelle more della redazione di un piano particolareggiato per il Centro Storico. Tutti gli interventi di volumetria superiore a 1.000 mc dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale. E' fatto divieto di utilizzare per l'edificazione aree esterne alla zona stessa. E' fatta salva la disciplina di tutela per le unità edilizie con categoria di valore culturale comprese nelle zone stesse.

B) DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI AL PUBBLICO

B.1) Disposizioni per il riordino delle fronti edilizie

Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi,

comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico disciplinati al successivo punto B.2.

Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

Nella **Scena Urbana** i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- Per i fronti edilizi dominanti la formetria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
- Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
- I fronti edilizi aperti con porticature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei al Centro Storico di Camposampiero.

Le **fronti edilizie esistenti**, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualficate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne, le parabole satellitari e le attrezzature per condizionamento estivo), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:

- La copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
- I serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico.

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

Per i **fronti dominanti** la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte

B.2) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati nella tav. 3, che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica di Camposampiero.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno, come stabilito nel precedente punto B.1.

A tal fine gli interventi dovranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Il progetto:

- a) identifica, sulla base delle indicazioni contenute nella Tav. 3, le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
- b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la

loro identità e riconoscibilità;

- c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) *spazi e percorsi pedonali*, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
- coerenti con i caratteri dei luoghi,
 - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni

- b) *illuminazione pubblica*, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, 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, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i 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 e diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

- c) *segnaletica di pubblica utilità* ed altri *dispositivi per l'informazione* evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;

- d) *componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in

posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

- e) *Aree a verde*, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
 - le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
 - i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
- f) *Emergenze vegetazionali*, da valorizzare come elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni. Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.
- g) *Corsi d'acqua*, rispetto ai quali effettuare operazioni di riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

B.3) Punti per il controllo percettivo degli interventi

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico. I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e nella tav. 3.b.

Tali elaborati evidenzieranno, in primo luogo, la coerenza degli interventi proposti con le direttive di cui al presente articolo.

ART. 55 EDIFICI CON VALORE STORICO-CULTURALE ESTERNI AL CENTRO STORICO

Il P.I. individua e disciplina le Invarianti di natura storico-monumentale:

- il sistema dell'edilizia con valore storico-culturale esterna al centro storico,

comprensiva degli edifici con valore storico-culturale e relativo scoperto di pertinenza.

Nel sistema dell'edilizia con valore storico-culturale sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - art. 6 delle presenti norme) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - art. 6 delle presenti norme).

Il P.I. identifica, come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia degli Edifici con valore storico-culturale esterni al centro storico, le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore definite e normate sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti considerando il valore emergente.

Le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale relative agli edifici con valore storico-culturale esterni al centro storico, con relativa classificazione, sono individuate nelle tavv.1 e 2.

ART. 56 DISCIPLINA DELLE UNITÀ EDILIZIE

Le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale** sono formate dagli edifici o altri immobili e dalle aree scoperte di pertinenza. Esse sono:

- identificate all'interno del centro storico di Camposampiero, nella tav. 3, e in corrispondenza degli Edifici con valore storico-culturale esterni al centro storico, nelle tavv.1 e 2;
- normate al punto b) del presente articolo.

Le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore culturale** sono formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate. Esse sono:

- identificate all'interno del centro storico di Camposampiero, nella tav.3;
- normate al punto c) del presente articolo

Per ogni Unità Edilizia, gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia, sono subordinate:

- alla redazione di un Progetto di massima, come definito al successivo punto a);
- all'analisi filologica, di cui al punto b.4), se richiesta.

A) PROGETTO DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI

In ogni Unità Edilizia, con esclusione degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d)

dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01 che non comportino cambio d'uso e/o aumento delle unità abitative, è prescritta la redazione di un progetto di massima.

Nelle aree delimitate dal perimetro delle Unità Edilizie, i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.

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

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo delle Unità Edilizie non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione.

Il progetto di massima degli interventi deve contenere:

1. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
2. gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
3. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
4. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
5. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto del Centro Storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
6. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

Il progetto della Unità Edilizia è approvato dalla Giunta Comunale.

Rispetto alle previsioni del P.I. le Unità Edilizie possono:

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con un limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione della superficie per servizi;
- ammettere ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario dell'intera Unità Edilizia, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel progetto unitario.

B) UNITÀ EDILIZIE (U.E.) DI VALORE CULTURALE

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal P.I., sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto B.4 e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

B.1) Disciplina generale degli interventi

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi A1, A2, A3, A4 (e/o 1, 2, 3, 4 per quelle esterne al centro storico) di cui al successivo punto B.2, in base al valore culturale dominante rilevato all'interno di ogni singola Unità Edilizia, per ciascuna classe sono consentiti specifici tipi e modalità di intervento di cui al successivo punto B.3.

Le Unità Edilizie possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente, che distingue le categorie di valore attribuito. Il diverso valore può essere accertato dall'analisi filologica, preliminare alla progettazione, di cui al punto B.4, che definisce le diverse categorie di valore. Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale individuate dal P.I., ovvero, dall'analisi filologica (punto B.4), all'interno delle Unità Edilizie, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-culturale.

Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie e, in particolare all'interno del Centro Storico, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal P.I., deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Per gli interventi nelle U.E. 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.

B.1.1) Norme specifiche per le Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico in cui non risultano individuati dal PI edifici da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica (punto B.4) può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico. Per tali fabbricati è consentita la demolizione o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume:

- all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal P.I.
- all'esterno dell'Unità Edilizia, in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa, anche ricorrendo al credito edilizio.

Interventi edilizi coordinati all'interno del centro storico

All'interno del centro storico, al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione possono essere definiti "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

Ciascun ambito comprende le "Unità Edilizie" e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.

B.1.2) Norme specifiche per le Unità Edilizie di valore culturale esterne al centro storico

Fatto salvo quanto previsto nella Disciplina delle categorie di valore definita al successivo punto B.2, nelle Unità Edilizie di valore culturale esterne al centro storico gli interventi consentiti sono quelli previsti dal P.I. per le zone e aree incluse nell'ambito dell'U.E. e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli edifici con valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

Si possono prevedere, previo Piano urbanistico attuativo e nel rispetto delle norme generali della zona, anche demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni e ampliamenti, purché dirette alla riqualificazione ambientale, nel rispetto dei valori culturali esistenti, e comunque previa analisi filologica di cui al punto B.3.

Le altezze e i distacchi vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e dell'art 47 delle presenti norme.

Qualora sia riconosciuto opportuno procedere alla demolizione di edifici o

parti di edifici non di pregio all'interno degli ambiti, è consentito il trasferimento del volume demolito in zone con conforme destinazione urbanistica, nel rispetto della specifica normativa, anche ricorrendo al credito edilizio.

Se non già prevista dal progetto, può essere prescritta, in sede di Permesso di Costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di interesse storico, artistico o culturale.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di appartenenza di seguito riportate.

B.2) Definizione delle categorie di valore

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE
A.1	<i>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</i>
A.2	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
A.3	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
A.4	<i>Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili</i>

B.3) Disciplina delle categorie di valore

CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;*
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;*
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;*
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
- 5) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;*
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico*

CATEGORIA A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;*
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle*

- parti prive di valore;*
- 3) *consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;*
 - 4) *inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
 - 5) *mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;*
 - 6) *restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.*

CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) *restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;*
- 2) *conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;*
- 3) *consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;*
- 4) *eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;*
- 5) *inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
- 6) *mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;*
- 7) *restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.*

CATEGORIA A.4 - Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;*
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;*
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;*
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;*
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;*
- 6) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;*
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico*

B.4) Analisi filologica preliminare agli interventi

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2 (e/o 1 e 2) e senza modificare la classe attribuita all'Unità Edilizia da P.I.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
- Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

C) UNITÀ EDILIZIE PRIVE DI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE

Nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale, (classi B1 B2 B3), individuate all'interno del Centro storico sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e nuova edificazione in forme coerenti con i caratteri del Centro Storico, nel rispetto delle previsioni planivolumetriche (in particolare la tav. 3), con le modalità e nei limiti di cui alle presenti Norme Tecniche Operative ed al Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Sono individuati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico; per tali edifici, sono consentiti, fino alla attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

Sono individuate le Unità edilizie prive di valore culturale:

- B1) Edifici della modernità coerenti con il centro storico;
- B2) Edifici della modernità con parti non coerenti con il centro storico;
- B3) Edifici della modernità in contrasto o con parti in contrasto con il centro storico;

D) DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITÀ EDILIZIE

D.1) Unità edilizie interne al centro storico

Sono precisate nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie le destinazioni d'uso consentite negli edifici e nelle aree comprese nelle Unità Edilizie, per tali destinazioni sono ammesse solo dimensioni compatibili con i caratteri degli edifici e del centro storico.

Sono inoltre indicate:

- con la lettera “**S**” servizi di interesse comune: attrezzature per il culto, culturali, di rappresentanza, ecc. di interesse pubblico;
- con la lettera “**A**” attrezzature culturali, associative, ricreative, sale di rappresentanza e di riunioni, ecc. di interesse pubblico;
- con la lettera “**T**” attrezzature ricettive, turistiche e di ristoro;
- con apposite grafie le funzioni principali degli spazi pubblici e le relative sistemazioni: aree verdi, parcheggi, parcheggi indicativi per le attività, piazze pedonali, piazze polifunzionali, percorsi/slarghi pedonali, strade.

La modifica delle destinazioni d’uso in atto, anche senza opere, deve avvenire nel rispetto del P.I. e comporta comunque il pagamento del contributo di urbanizzazione.

Sono indicate le principali aree in cui localizzare parcheggi per i pubblici esercizi interni all’Unità Edilizia.

Sono individuati all’interno del Centro Storico di Camposampiero tra le attività consolidate che assumono rilevanza i “locali tipici”, da salvaguardare quali testimonianze dell’identità storico-culturale del centro storico.

In tali immobili va mantenuta/recuperata l’attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l’estensione o la rimodulazione dell’attività nell’immobile interessato.

Nel caso che gli interventi propongano l’incremento delle destinazioni commerciali, direzionali esistenti devono provvedere all’integrazione delle dotazioni di aree a servizi:

- per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private;
- per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva;
- per le dotazioni di aree a servizi succitate, in caso di intervento edilizio diretto la Giunta Comunale può autorizzare la monetizzazione delle aree a servizi **in oggetto**, determinandone l’importo corrispondente.

D.2) Unità edilizie esterne al centro storico

Per le zone e aree incluse nell’ambito delle U.E. le destinazioni d’uso sono quelle stabilite dalle Norme Tecniche Operative del P.I. e dal Repertorio Normativo.

Per gli edifici con valore storico-culturale compresi nella zona agricola e nella zona C11 sono consentiti, oltre alle altre destinazioni della zona, le seguenti: residenze, pubblici esercizi, negozi, artigianato di servizio e artistico, attività culturali, sociali, ricreative, nonché le utilizzazioni che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con i valori da tutelare.

ART. 57 Z.T.O. RESIDENZIALE

57.1 – Z.T.O. “B” – “C1”

Comprendono le parti del territorio con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate e già dotate delle principali opere di urbanizzazione, diverse dalle zone A.

Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 52 delle presenti N.T.O..

Modi di intervento

Edilizia esistente

- a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. Mediante piano urbanistico, reso obbligatorio, in particolare per le aree perimetrate negli elaborati grafici, ovvero indicate nel repertorio normativo, nel rispetto della densità territoriale di zona.

Nuova edificazione

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dal Repertorio Normativo.

Parametri edificatori

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

E' sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di m³ 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m² 251 di superficie utile di calpestio, m³ 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²), per le

attività artigianali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di m² 250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata idonea dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

Nuova edificazione

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

Distanze

Quelle previste dall'art. 47 delle presenti N.T.O..

Altezze

Quelle previste dal Repertorio Normativo.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

Permeabilità fondiaria

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

Parcheggi privati

Quelli previsti dall'art. 44 delle presenti norme.

57.2 – Z.T.O. “C2” – Aree residenziali di espansione già convenzionate

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

57.3 – Z.T.O. “C2 PU” – Aree residenziali di perequazione urbanistica

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

Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 52 delle presenti N.T.O.

Modi di intervento

Edilizia esistente

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

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

Nuova edificazione

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui all'art. 40 delle presenti N.T.O..

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

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificato in una percentuale del plusvalore concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di accordo pubblico-privato].

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

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

Le aree e le opere da cedere al Comune ovvero, in alternativa, la loro monetizzazione, potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;

- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

Parametri edificatori

Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal Repertorio Normativo.

Distanze

Quelle previste dall'art. 47 delle presenti N.T.O..

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

Altezze

Quelle previste dal Repertorio Normativo.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi e tipologie edilizie

Quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria
Non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
- b) Alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale;
Arbusti: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

ART. 58 RESIDENZIALE ESTERNA AI CENTRI URBANI (ZONA “C1.1”)

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

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il permesso di costruire potrà prevedere la realizzazione nonché la cessione delle

opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona.

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- commercio di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
laboratori artigianali, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 251 m² di superficie lorda di pavimento e m³ 1.000 di volume; La richiesta del titolo autorizzativo relativamente a tale destinazione deve essere accompagnata da apposita scheda di progetto dimostrativa della salvaguardia della natura prevalentemente residenziale della zona;
- attività direzionali;
- attività di servizio alla persona;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- gli annessi rustici esistenti;
- tutte le destinazioni ritenute compatibili con la zona.

Modi di intervento

Edilizia esistente

- a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m³/m², a mezzo di P.U.A. perequato, dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.;
- c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti con grado di intervento;
- d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;

- modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di m^3 600, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Qualora l'intervento consista nella totale demolizione delle preesistenze con la riorganizzazione dell'edificio che preveda la ricostruzione in accorpamento ad adiacenti nuclei edificati esistenti, con il recupero di coni visuali sul paesaggio retrostante e consegua l'obiettivo di minor consumo di suolo, ai fini della determinazione del volume ammesso in ricostruzione, viene considerata la superficie di pavimento esistente per un'altezza virtuale di ml 3.00. Fermo restando che in caso di altezze esistenti inferiori a ml 3.00, si considerano le quote dello stato di fatto.

Nuova edificazione

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

Parametri edificatori

Edilizia esistente

E' sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.I., un volume massimo, compreso l'esistente, di m^3 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m^3 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C..

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m^2 251 di superficie utile di calpestio, m^3 1.001 di volume, rapporto di copertura $< 0,50 m^2/m^2$), per le attività artigianali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del primo P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del primo P.I. per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di m^2 250, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/01 e s.m.i..

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal

presente articolo.

Nuova edificazione

a) Interventi puntuali ad uso residenziale previsti nel 1° P.I. e nelle varianti nn. 1 e 2

In corrispondenza di tale indicazione (individuata nelle tavole grafiche e nel Repertorio Normativo), con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, qualora esistenti e in aggiunta ai volumi preesistenti, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore di m³ 150 e/o m³ 500 e/o m³ 800, come individuato nelle tavole grafiche e disciplinato nel Repertorio Normativo;

b) Interventi puntuali di nuova edificazione sui lotti individuati dal P.I. con variante n° 7

Su tali lotti è ammessa una capacità edificatoria non superiore a m³ 600.

Relativamente ai lotti edificabili individuati con la variante al P.I. n° 7, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte degli aventi titolo, prevedente una ripartizione del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area.

La quota di plusvalore da corrispondere al Comune, finalizzata all'attuazione del piano triennale delle opere pubbliche, non è dovuta nell'ipotesi di edificazione per esigenze del nucleo familiare (discendenti e ascendenti di 1° grado) del proprietario dell'area alla data di adozione della variante n° 7 al P.I., previa sottoscrizione di atto di vincolo decennale di non alienazione a soggetti diversi dal proprio nucleo familiare, registrato e trascritto, con decorrenza dal rilascio del permesso di costruire.

Il P.I. relativamente alla fattispecie di cui al presente punto b) dell'art. 58, ammette limitate dilatazioni degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta, l'individuazione di lotti liberi di testa, con dimensione tale da consentire un lotto edificabile all'interno del relativo nucleo residenziale.

E' ammesso un numero massimo di due alloggi in ogni singolo lotto con capacità edificatoria fino a 600 m³ e di n° 3 alloggi per ogni singolo lotto con capacità edificatoria superiore a m³ 600.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione e ampliamento, di cui al presente articolo sono subordinati:

- 1) alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso ed alla completa sistemazione degli spazi pertinenziali, così come precisato dall'art. 45 comma

- 7;
- 2) alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - 3) esistenza di opere di urbanizzazione necessarie e sufficienti alla funzione ospitata, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, **ovvero l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.**
In particolare dovranno essere sempre garantiti:
 - adeguata accessibilità e parcheggi privati;
 - approvvigionamento idrico e di energia elettrica;
 - rete smaltimento acque reflue;
 - 4) per gli interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale indicati nelle Tavole e nel Repertorio Normativo, dovrà essere costituito e riportato nella convenzione, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, un vincolo di non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione. Il periodo di validità di tale vincolo può essere ridotto con provvedimento del Consiglio Comunale, per cause eccezionali, da documentare puntualmente da parte del richiedente. E' comunque ammessa l'alienazione all'interno dello stesso nucleo familiare.

Distanze

Quelle previste dall'art. 47 delle N.T.O..

Altezza

Non superiore a m 7,50.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di volume.

Le dotazioni minime di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei caso di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

ART. 59 ZONE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (“PU”)

Il P.I. individua, nelle tavole e nel Repertorio Normativo, zone di **perequazione urbanistica** nelle quali l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Negli ambiti di perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree identificate come “Ss” per:

- realizzare servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale, secondo l'uso specifico disciplinato all'interno dello strumento attuativo;
- realizzare attrezzature di interesse generale;
- realizzare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- indennizzare, con il vincolo di realizzazione di edilizia residenziale, soggetti interessati da provvedimenti di esproprio necessari alla realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale;
- concentrare i volumi maturati contestualmente alle operazioni di credito edilizio, secondo le modalità e i criteri fissati nel repertorio normativo;

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate all'art. 52 (Destinazioni d'uso).

Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi avviene mediante piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, disciplinati dal precedente art. 45 (Norme generali per l'edilizia esistente) sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto del Repertorio Normativo.

Servizi

In tali ambiti la ripartizione funzionale delle superfici dovrà essere attuata:

- secondo le disposizioni riportate nel Repertorio Normativo;
- conformemente agli accordi art. 6 della L.R. 11/2004 (se previsto).

In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni per le distanze di cui all'art. 47.

ART. 60 INTERVENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (“PP”)

1. Il P.I. individua con adeguata simbologia nelle tavole e nel Repertorio Normativo gli interventi di perequazione urbanistica finalizzati all'integrazione del sistema dei servizi e precisamente:

- **interventi di perequazione urbanistica riferiti alle singole sottozone;**
- **interventi di perequazione urbanistica con area da precisare;**

2. Interventi di perequazione urbanistica riferiti alle singole sottozone

Per la realizzazione degli interventi valgono le disposizioni generali e specifiche relative alla zona di riferimento e le disposizioni del Repertorio Normativo.

In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni per le distanze di cui all'art 47.

3. Interventi di perequazione urbanistica con area da precisare

Gli interventi di perequazione urbanistica con area da precisare sono subordinati alla predisposizione di scheda progettuale specifica proposta dai soggetti aventi titolo.

Le utilizzazioni in atto e/o l'eventuale modifica delle stesse ai fini dell'ammissibilità degli interventi dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PI, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

Scheda progettuale

I contenuti minimi della scheda progettuale dovranno prevedere:

- estratto degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti;
- rilievo topografico di dettaglio dello stato attuale dell'intera area oggetto di intervento e della rete infrastrutturale esistente;
- documentazione catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica, acustica, viabilistica ed idraulica dell'intervento;
- l'individuazione dell'area oggetto di interventi di perequazione urbanistica;
- uno schema urbanistico relativo la proposta progettuale e comprensivo delle sistemazioni esterne;
- relazione tecnico-illustrativa con dati dimensionali della proposta di intervento;
- descrizione dell'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento.

Ulteriori contenuti minimi, finalizzati ad approfondimento e precisazioni della scheda progettuale potranno essere richiesti dal Comune con apposito provvedimento.

La scheda progettuale dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale. Dovranno essere rispettate altresì le disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.

In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni per le distanze di cui all'art 47.

Interventi

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono inoltre consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione della superficie coperta e/o della superficie di pavimento esistenti, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

Gli interventi edilizi devono:

- a) rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;
- b) essere contenuti negli ambiti indicati nelle schede di progetto; il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal P.I.
- c) rispettare, salvo i maggiori distacchi indicati nelle schede di progetto:
 - il distacco minimo di m 3,00 dal perimetro di zona;
 - il distacco dai confini, non inferiore alla metà dell'altezza della fronte prospettante con un minimo di m 5,00;
 - la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non inferiore a m 10,00 .

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

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

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno alla loro realizzazione:

- accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque

reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Comune ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

Convenzione

Gli interventi, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare :

- la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- le condizioni di lavoro;
- la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio;
- la stipula di una fideiussione a garanzia della regolare esecuzione degli interventi convenzionati.

4. Servizi

Ai fini dell'integrazione del sistema dei servizi l'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica di cui ai precedenti punti 2) e 3), è subordinata alla realizzazione di una delle seguenti prescrizioni:

- preventiva cessione al comune di aree da reperire all'interno delle **“aree di perequazione per la concentrazione di servizi”** di cui all'art. 61 delle presenti norme. La determinazione delle aree da reperire verrà stabilita dal Comune sulla base del valore aggiunto economico conseguente all'intervento proposto, secondo criteri omogenei di valutazione, applicati altresì per le aree di perequazione urbanistica;
- realizzazione di opere di riqualificazione ambientale per una superficie pari al doppio della superficie della zona (e/o dell'area interessata da scheda progettuale specifica) in fregio e all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e della viabilità. Tali opere di riqualificazione ambientale possono essere eseguite in fregio e all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (es: Muson Vecchio, Muson dei Sassi, ecc.) e della viabilità (es: lungo la S.R. 308), attraverso la realizzazione/integrazione della vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei e vegetazionali (alberature, piantate, siepi, ecc) al fine un miglioramento complessivo del sistema ambientale;

- monetizzazione a valore di equivalente di aree e/o opere nei modi determinati dal comune.

5. I **servizi** di cui al comma precedente sono da considerarsi integrativi e non sostitutivi delle dotazioni a servizio primario e secondario che dovranno essere reperite secondo le disposizioni legislative vigenti all'interno delle aree per interventi di perequazione urbanistica.

ART. 61 AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA PER LA CONCENTRAZIONE DI SERVIZI (“PS”)

- 1) Il P.I. individua nelle tavole e nel Repertorio Normativo le aree di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi.
- 2) In tali aree si prevede la concentrazione di servizi previsti dagli interventi di perequazione urbanistica di cui all'art. 60;
- 3) La destinazione specifica delle singole aree viene stabilita dal Comune secondo le esigenze funzionali al contesto urbano di riferimento.

ART. 62 INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI (ZONE “D1”)

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate all'art. 52 (Destinazioni d'uso).

Modalità di intervento

Interventi in diretta attuazione del P.I., nei casi di cui al precedente Art. 30 (Interventi edilizi diretti), o mediante piano urbanistico attuativo, reso obbligatorio, in particolare, per le aree perimetrare negli elaborati grafici, ovvero, indicate nel Repertorio Normativo, nel rispetto dei parametri di zona

Interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, disciplinati dal precedente art. 45 (Norme generali per l'edilizia esistente) sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) superficie coperta non maggiore del 50% della superficie territoriale, salvo diversa indicazione del Repertorio Normativo, nel caso di P.U.A.;
- 2) superficie coperta non maggiore del 60% della superficie fondiaria, salvo diversa indicazione del Repertorio Normativo, senza computare i volumi tecnici;
- 3) distacchi disciplinati dal precedente art. 47 (Disposizioni per le

distanze), salvo il distacco dalle strade che non deve essere minore a m. 10, un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

- 4) Altezza massima non superiore a m 10, salvo per comprovate necessità degli impianti produttivi e/o diversa indicazione da Repertorio Normativo.
- 5) All'interno di ogni singolo lotto, è possibile suddividere il volume in più aziende.
- 6) La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.
- 7) Negli elaborati di progetto dovranno essere indicati gli spazi di sosta e di manovra dei mezzi pesanti, verificandone la funzionalità.
- 8) La superficie di pavimento dell'attività artigianale-industriale è convertibile in superficie lorda di pavimento per attività commerciali-direzionali a condizione di ricavare all'interno del lotto le superfici a parcheggio pubbliche e private previste dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Servizi

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d'uso, nonché zone soggette a strumento urbanistico attuativo, deve essere garantita la dotazione di aree per i seguenti servizi pubblici o di uso pubblico:

- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale della singola zona;
- c) relativamente al commerciale e direzionale, mq. 100 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento;

Oltre ai servizi pubblici e/o di uso pubblico previsti dalla legislazione vigente, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d'uso, deve essere prevista la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 44.

Deve essere garantita all'interno dei lotti, la sistemazione a verde alberato su una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

ART. 63 INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI (ZONA "D2")

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate all'art. 52 (Destinazioni

d'uso).

Modalità di intervento

Interventi in diretta attuazione del P.I., nei casi di cui al precedente Art. 30 (Interventi edilizi diretti), o mediante piano urbanistico attuativo, reso obbligatorio, in particolare, per le aree perimetrate negli elaborati grafici, ovvero, indicate nel Repertorio Normativo, nel rispetto dei parametri di zona

Interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, disciplinati dal precedente art. 45 (Norme generali per l'edilizia esistente) sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) superficie lorda di pavimento non maggiore al 50% della superficie territoriale, salvo diversa indicazione del Repertorio Normativo, nel caso di P.U.A.;
- 2) superficie lorda di pavimento non maggiore al 60% della superficie fondiaria, salvo diversa indicazione del Repertorio Normativo, distribuita anche su più piani, senza computare i volumi tecnici;
- 3) distacchi disciplinati dal precedente art. 47 (Disposizioni per le distanze), salvo il distacco dalle strade indicate nel P.I. che non deve essere minore a m. 10; un minore distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
- 4) Altezza massima non superiore a m 10, salvo per comprovate necessità degli impianti produttivi e/o diversa indicazione da Repertorio Normativo.
- 5) La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.
- 6) Negli elaborati di progetto dovranno essere indicati gli spazi di sosta e di manovra dei mezzi pesanti, verificandone la funzionalità.

Servizi

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d'uso, nonché zone soggette a strumento urbanistico attuativo, deve essere garantita la dotazione di aree per i seguenti servizi pubblici o di uso pubblico:

- a) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale della singola zona;
- b) relativamente al commerciale e direzionale, mq. 100 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento;

Oltre ai servizi pubblici e/o di uso pubblico previsti dalla legislazione vigente ed in particolare a quanto previsto dalla L.R. 15/2004, al

servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d'uso, deve essere prevista la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 44.

Deve essere garantita all'interno dei lotti, la sistemazione a verde alberato su una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

ART. 64 ATTIVITÀ PRODUTTIVE/COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA ESISTENTI DA CONFERMARE

Il P.I. individua nel territorio comunale le attività produttive-commerciali esistenti in zona impropria da confermare, sulla scorta dei seguenti criteri:

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

64.1 Attività produttive/commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.C. previgente e confermate dalla variante dal P.I.

• **Modi di intervento**

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01;
- b) con intervento diretto convenzionato, secondo le indicazioni riportate nelle schede di intervento.

L'ampliamento previsto nelle schede di intervento viene rilasciato per esigenze documentate di almeno uno dei seguenti elementi:

- riqualificazione, riconversione produttiva e aziendale;
- aumento del numero degli addetti;
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- applicazione delle leggi vigenti;
- incremento dell'efficienza energetica.

• **Parametri edificatori**

Come da schede di intervento.

La Giunta Comunale, su proposta motivata, può modificare gli ambiti indicati nella scheda di intervento senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal P.I..

E' esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione integrale degli immobili

esistenti e aumento del numero delle unità immobiliari, rispetto a quelle insediate alla data di approvazione del primo P.I..

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito.

- **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del primo P.I..

Sono inoltre consentite le destinazioni accessorie per gli uffici e per i locali di servizio dell'azienda, per la residenza del custode, titolare o collaboratore, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Le utilizzazioni in atto possono, comunque, essere sostituite da altre solo se appartenenti al medesimo tipo di destinazione d'uso e/o possono essere variate verso destinazioni che risultino compatibili con la zona in cui le attività ricadono.

- **Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale**

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno alla loro realizzazione:

- accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Comune ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

- **Convenzione**

Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla stipula di una convenzione / atto d'obbligo che preveda:

- il rispetto dei punti sopraelencati;

- le modalità di attuazione dell'ampliamento;
- la garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

64.2 Ampliamenti di attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria soggetti a interventi di perequazione urbanistica.

Il P.I. individua con adeguata simbologia nelle tavole e nel Repertorio Normativo le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria soggetti ad interventi di perequazione urbanistica.

• **Modi di intervento**

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01;
- b) mediante accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, la cui perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole del P.I. deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del primo P.I..

Nell'ambito dell'accordo pubblico-privato è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti e delle superfetazioni regolarmente assentiti oppure oggetto di condono edilizio.

I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente.

Tutti gli interventi oggetto di accordo pubblico-privato devono essere attuati mediante P.U.A. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo e di cui all'art. 40.

L'utilizzazione in atto e/o l'eventuale modifica delle stesse ai fini dell'ammissibilità degli interventi dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.I., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante e, in particolare, sugli insediamenti residenziali.

L'accordo pubblico-privato di cui al presente articolo deve 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 ovvero, in alternativa, la loro monetizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago" da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

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

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la

determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

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

Le aree e le opere da cedere al Comune ovvero, in alternativa, la loro monetizzazione potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- aree per la concentrazione di servizi di cui all'art. 61;
- ambiti di utilizzo di crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione/mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

• **Scheda progettuale**

I contenuti minimi della scheda progettuale dovranno prevedere:

- estratto degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti;
- rilievo topografico di dettaglio dello stato attuale dell'intera area oggetto di intervento e della rete infrastrutturale esistente;
- documentazione catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica dell'intervento;
- l'individuazione dell'area oggetto di interventi di perequazione urbanistica;
- uno schema urbanistico relativo la proposta progettuale e comprensivo delle sistemazioni esterne;
- relazione tecnico-illustrativa con dati dimensionali della proposta di intervento;
- descrizione dell'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento.

Ulteriori contenuti minimi, finalizzati ad approfondimento e precisazioni della scheda progettuale potranno essere richiesti dal Comune con apposito provvedimento.

La scheda progettuale dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

Dovranno essere rispettate altresì le disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.

In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni per le distanze di cui all'art 47.

- **Interventi**

Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti se risultano coerenti o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito.

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

64.3 Attività produttive/commerciali in zona impropria non individuate puntualmente dal P.I.

Per tali attività è possibile la ricollocazione in zona propria, mediante processi di riqualificazione e/o riconversione ad altro uso delle aree di provenienza, previo accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 ed in applicazione del credito edilizio di cui all'art. 42 delle presenti N.T.O..

Per queste attività, nelle more della definizione delle condizioni per la loro ricollocazione, non sono ammissibili interventi eccedenti:

- la lettera d) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/01, esclusa la demolizione e ricostruzione;
- interventi di adeguamento alla normativa vigente, nel rispetto delle N.T.O..

ART. 65 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 447/1998 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

1. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n.447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT.
2. In particolare, la possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, prevista ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n.447/1998 (Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi), e ai sensi dell'art.5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici), si applica al PI, nel rispetto della disciplina del PAT.

ART. 66 ATTIVITÀ DI VENDITA APERTE AL PUBBLICO

1. L'insediamento di attività di vendita aperte al pubblico all'interno di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, ristrutturazioni

urbanistiche che comporti cambio di destinazione d'uso anche senza opere, deve assicurare la disponibilità delle maggiori superfici a parcheggio, tra quelle richieste dalla L.R. 11/2004 e quelle richieste dalla L.R. 15/2004.

2. Nella zona A, l'insediamento delle attività di vendita aperte al pubblico viene consentito a condizione che l'intervento edilizio e la specifica utilizzazione, sia coerente con il carattere degli immobili e con il contesto urbano circostante.

ART. 67 AREE A VERDE PRIVATO / AREE A VERDE INDICATIVO

1. Aree a verde privato:

Sono aree prive di capacità edificatoria eventualmente indicate all'interno delle zone territoriali.

Sono destinate a giardino o a parco alberato; in esse è consentito l'uso agricolo, e le attività sportive e ricreative.

Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali e agricole ad esclusione di stalle od allevamenti.

2. Aree a verde indicativo:

Le aree e le superfici indicate in grafia sono indicative di modalità di utilizzo della quota primaria dei servizi nell'organizzazione degli interventi. Tali spazi dovranno comunque, in sede di intervento, essere calcolati e precisati secondo le norme vigenti e le caratteristiche dell'insediamento proposto.

ART. 68 AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO ("SA, SBC, SBR, SC, SD, SE")

1. Le aree a servizi (primari e secondari) comprendono:

SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;

SBC - le aree per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative, e politiche; le attività compatibili.

SBR - le aree per attività religiose; le attività compatibili.

SC - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi; gli elementi di riqualificazione urbana;

SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

2. Le aree a servizi vengono differenziate come segue:

Servizi Primari:

Comprendono le tutte le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.

La dotazione minima di aree per **servizi primari** (indicato dal PAT per gli ambiti territoriali omogenei) è, relativamente alla residenza, fissato nella misura di 10 mq ad abitante.

Servizi Secondari:

Comprendono le tutte le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività.

Le dotazioni minime di aree per **servizi secondari** (indicato dal PAT per gli ambiti territoriali omogenei) è, relativamente alla residenza, fissato nella misura di 23 mq ad abitante (comprensivi di 3 mq ad abitante per aree a parco).

3. Le dotazioni minime di servizi (primari e secondari) in ragione delle diverse destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art 43 (Dotazioni minime di aree per servizi).
4. In ogni caso, le aree per Servizi Primari e Secondari devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione.
5. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati, può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime stabilite per ogni servizio.
6. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
 - adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art. 47.
7. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di pertinenza, conforme alle seguenti disposizioni:
 - a) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme del precedente art. 47;
 - b) L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari;
 - c) per le aree **SBc** ed **SBr** la superficie a parcheggio dovrà essere proporzionata alla presunta affluenza di pubblico, e comunque non inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
 - d) per le aree **SC**, le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
 - distanza dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
 - altezza degli edifici, non superiore a m. 7 salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, ecc.);

- superficie a parcheggio proporzionata alla presunta affluenza di pubblico.
 - e) le aree **SD** possono essere realizzate anche su più piani sopra e sottosuolo.
8. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 69 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (ZONE “FA, FB, FC”)

- 1 Le zone F comprendono gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse generale e comprendono:
FA - istruzione superiore all’obbligo
FB - strutture sanitarie ed ospedaliere
FC - parchi pubblici urbani e territoriali
- 2 Per i servizi esistenti valgono le disposizioni di cui all’art. 45 - Norme per l’edilizia esistente, per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vanno rispettate le specifiche disposizioni di legge, e quelle inerenti le distanze, di cui all’art. 47 delle presenti norme.
- 3 Può essere consentita la realizzazione e gestione di servizi di interesse generale anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 70 CIMITERI, SERVIZI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (AREE “F1, F2”)

- 1 Le aree “f1” comprendono in **Cimiteri**:
- a) Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge, in particolare, si richiamano anche le disposizioni di cui all’art. 15, inerenti le fasce di rispetto cimiteriale.
 - b) Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi.
 - c) Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal precedente Art. 45.
 - d) Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell’ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all’uso dei luoghi.
 - e) L’ampliamento dei cimiteri può interessare la Zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.
- 2 Le aree “f2” comprendono i **Servizi e attrezzature tecnologiche**
- a) Comprendono: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l’erogazione del gas e dell’acqua, ecc.

- b) Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate a sede stradale, istruzione, parcheggio, spazi verdi; deve essere comunque garantita la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
- c) Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 47, salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

ART. 71 ATTIVITA' RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO (ZONA "F3")

Destinazioni d'uso

Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo.

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art. 52 (Destinazioni d'uso).

Modalità di intervento

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune.

Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, che può essere ulteriormente precisato in sede di Permesso di costruire, deve contenere :

- la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art. 47 nel caso di interventi diretti o dal Piano urbanistico attuativo.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

Le nuove costruzioni devono essere coerenti con le tipologie edilizie del contesto e con i valori ambientali del sito.

TITOLO V: DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 72 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
 - le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale;
 - le piazze;
 - i parcheggi;
 - i percorsi ciclabili e/o pedonali.
2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.
3. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
4. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al P.I.
6. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.
7. Accesso obbligatorio: indica la posizione dell'accesso da prevedere nella progettazione della zona.

ART. 73 NORME SPECIFICHE PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE

A) Disposizioni generali

1. Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.
2. Le fasce *ecologiche boscate* disposte lungo le strade per la mitigazione degli inquinamenti da traffico, possono essere utilizzate per la realizzazione

di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta, servizi alla strada.

3. I *parcheggi* devono essere preferibilmente realizzati in aree da alberare e schermare soprattutto al fine di mitigare sia l'impatto visivo sia l'inquinamento generato dalla motorizzazione, con il miglioramento della qualità abitativa e la tutela delle eventuali emergenze culturali prossime ai parcheggi.
4. Le *piste ciclabili e/o pedonali*, anche se non indicate nelle Tav. 1 e Tav. 2, devono costituire una rete continua che collega i centri urbani tra loro e con i luoghi di più rilevante interesse storico e ambientale del territorio.
5. La gerarchia strutturale e funzionale della rete deve essere riconoscibile.
6. I progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico autoveicolare nelle intersezioni interessate degli itinerari ciclabili e pedonali.
7. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

B) Trattati viari urbani sovraccarichi

1. I *tratti viari urbani sovraccarichi* sono le principali parti di viabilità interna agli insediamenti (SR 307 con la circonvallazione e provinciali innestate su questo sistema) , interessati da una sovrapposizione di traffico locale, prevalentemente automobilistico e ciclopedonale, legato agli insediamenti stessi, e di traffico passante di livello territoriale, composto prevalentemente da automobili e mezzi pesanti. La funzione mista assolta dalla viabilità, oltre al sovraccarico portato, ingenera situazioni di disagio e difficoltà per la circolazione, condizioni di pericolosità sulle strade e di inquinamento per gli insediamenti
2. Per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, vanno valutate le possibilità di:
 - revisione complessiva del sistema di circolazione automobilistico e ciclopedonale all'interno degli insediamenti,
 - riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

ART. 74 AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA STRADALE (P.A.T.)

Il P.A.T. prevede la riorganizzazione complessiva e gerarchizzazione della rete esistente, e in particolare:

- Separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto della opportunità e

compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione e al carattere dei luoghi attraversati.

- Miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani di Camposampiero e Rustega e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante, aree produttive)
- Organizzazione delle necessarie connessioni tra gli insediamenti a est e ovest della ferrovia, tanto più urgente quanto più l'insediamento a ovest della ferrovia si consolida in termini di residenza e di servizi che interessano l'intero comune

In coerenza con gli obiettivi enunciati, il PAT delinea le seguenti previsioni:

a) Mobilità extraurbana di livello territoriale:

- realizzazione di un "arco" di circonvallazione a sud del centro di Camposampiero, che connetta l'uscita della SR 308, con la SR 307, e quindi a ovest con la SP 22, verso nord con la SP 44, e di qui con Rustega e la SR 307 in direzione Loreggia
- realizzazione di un "arco" di circonvallazione per il centro di Rustega, che alleggerisca l'abitato dai flussi di traffico che dalla SP 44 convergono all'uscita della SR 308 a Loreggia
- razionalizzazione, con eliminazione delle strettoie, del percorso che dall'uscita della SR 308 (a est della stessa) porta a Rustega
- raccordo dell'insediamento produttivo di Rustega con la via Zingarelle, per drenare il traffico pesante all'esterno del centro urbano

b) Mobilità urbana di livello locale:

- A seguito della razionalizzazione dell'assetto viario di livello territoriale (precedente lettera a)), riordino e riqualificazione della rete interna agli insediamenti (in parte alleggerita dal traffico non compatibile), con valorizzazione della funzione di distribuzione urbana locale, anche mediante revisione del sistema della circolazione, interventi di moderazione del traffico, istituzione di "zone 30", zone a traffico limitato, ecc.
- in funzione delle espansioni urbane a ovest di Camposampiero, integrazione della rete di accesso e di distribuzione urbana, con adeguata connessione agli insediamenti consolidati e alla rete viaria extraurbana

Il P.A.T. individua *le componenti del nuovo sistema stradale* (evidenziate nelle tav.B), le classifica e attribuisce specifici ruoli, in coerenza con i quali va sviluppato il Piano degli Interventi:

- a) *Viabilità di connessione territoriale in corso di realizzazione:* SR 308
- b) *Principale viabilità di connessione e distribuzione extraurbana esistente/in corso di realizzazione:* viabilità di livello extraurbano

esistente, o non esistente ma con iter progettuale in stato avanzato. I tracciati indicati dal PAT, sono recepiti, e precisati (senza che ciò comporti variante al PAT), dal PI.

- c) *Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane*: tracciati indicativi preferenziali per la definizione di tratti di viabilità extraurbana che integrano e completano l'assetto della mobilità di livello territoriale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI garantendo la funzione ad essi attribuita.
- d) *Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane*: tracciati indicativi preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.
- e) *viabilità di distribuzione urbana da riqualificare*: parti di rete viaria interna agli insediamenti, che a seguito della riorganizzazione del sistema viario di scala territoriale, possono recuperare una funzione di distribuzione urbana e locale, da valorizzare

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia, adottata negli elaborati grafici, per le “direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane”, per le “Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane” e per la “Riqualificazione SR307” indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Disposizioni generali

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. e del Piano Urbano del Traffico, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana.

- a) I singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali.
- b) Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
- c) Si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale.
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette
- e) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
 - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
 - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
 - si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione
 - I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.
- f) le *intersezioni stradali e dei sistemi di accesso* (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.

- g) *Riqualificazione della SR 307*: l'asse della strada, la cui funzione, nella struttura viaria complessiva, muta a seguito della realizzazione della nuova SR 308, va riorganizzato e riqualificato in rapporto alle parti di insediamento attraversato (area produttiva, area ospedaliera, centro storico, ecc.), rispetto alle relative caratteristiche dimensionali, ai materiali impiegati, agli spazi riservati per i diversi tipi di mobilità, all'arredo urbano e alla sistemazioni degli spazi contigui. Vanno valutate le possibilità e modalità di ricomposizione, anche con altre specie arboree, dei filari di platani che originariamente accompagnavano l'asse stradale e ne caratterizzavano visivamente la presenza nel paesaggio.

Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico

Adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.)
- b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico.
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive.
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia

Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile

La rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

ALLEGATI

1. ELENCO ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004
2. ELENCO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE AL PRG PREVIGENTE (ALLEGATO ALLE NTO APPROVATE CON DELIBERA DI CC N° 24 DEL 16/04/2009)
3. VOLUMI PUNTUALI ZONE C11: INDIVIDUAZIONE INTERVENTI PUNTUALI SU BASE CATASTALE
4. DOTAZIONE PARCHEGGI: SCHEDA RIASSUNTIVA
(ALLEGATO ALLE NTO APPROVATE CON DELIBERA DI CC N° 24 DEL 16/04/2009 AGGIORNATO ALLE MODIFICHE DELLE NTO INTRODOTTE CON LE SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI AL PI)

ALLEGATO 1 alle Norme Tecniche Operative

ACCORDI PUBBLICO / PRIVATO ART. 6 LR 11/2004

ID	Proponente	Provvedimenti	Variante recepimento
APP01	Valsecchi - Bert - Salvalaggio	delibera di GC n° 9 del 06/02/2011 delibera di GC n° 91 del 08/09/2011 (accordo sottoscritto in data 05/08/2011 prot. 12474)	Var. n° 3 PI
APP02	Imm. ELLETRE srl	delibera di GC n° 122 del 12/12/2012 (accordo sottoscritto in data 23/07/2013 prot. 12195) delibera di GC n° 7 del 14/01/2015	Var. n° 7 PI
APP03	Peron - Cargnin	delibera di GC n° 122 del 12/12/2012 (accordo sottoscritto in data 24/07/2013 prot. 12196)	Var. n° 7 PI
APP04	Soc. La Pratica sas	delibere di GC n° 122 del 12/12/2012 n° 88 del 03/07/2013	Var. n° 7 PI
APP05	Mazzon - De Checchi	delibera di GC n° 56 del 07/06/2017	Var. n° 16 PI
APP06	Moressa - Perin	delibera di GC n° 68 del 25/06/2018	Var. n° 17 PI
APP07	Novoferm	delibera di GC n° 68 del 25/06/2018	Var. n° 17 PI

ALLEGATO 2 alle Norme Tecniche Operative

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	C.E./PDC		INIZIO LAVORI	DATA COLLAUDO
						n°	data		
1	P. P.	Babelli 3	RESIDENZIALE	DCC 27/02/91					
3	P. P.	Montegrappa	RESIDENZIALE	DCC 28/06/91		92/98		21/02/1994	
4	P. di L.	Comun Canton	RESIDENZIALE	DCC n. 41 del 14/02/92	18/05/1993	91/175	28/06/1993	02/09/1993	
5	P. di L.	La Valentino	RESIDENZIALE	DCC 09/11/92	23/02/1994	92/074	18/04/1994	07/06/1994	
6	P. di L.	Rustega 90 (1° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC 21/04/93	22/04/1994	92/120	28/05/1994	01/09/1994	12/09/1996
7	P. di L.	S.Marco	RESIDENZIALE	DCC 29/09/95	23/01/1996	94/147	02/02/1996	28/02/1996	26/07/1997
8	P. P.	ERP (1° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC 08/02/96	08/05/1996	95/121		10/05/1996	28/03/2002
9	P. di L.	S. Antonio	RESIDENZIALE	DCC 19/03/96	18/06/1996	98/058	06/07/1996	04/07/1997	
10	P. di L.	Dalla Zuanna	RESIDENZIALE	DCC 17/05/96	16/12/1996	95/202	13/01/1997	20/01/1998	13/06/2001
11	P. P.	ERP (2° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC 27/12/96	31/01/1997	96/156		05/02/1997	28/03/2002
12	P. di L.	Berfi	RESIDENZIALE	DCC 28/06/96	02/02/1997	95/166	10/02/1997	15/03/1997	14/02/2000
14	P. di L.	Fonderia	INDUSTRIALE	DCC 23/05/97	30/07/1997	96/158	25/09/1997	15/10/1997	
15	P. di L.	Checchin - Osmunda	RESIDENZIALE	DCC 04/08/97	22/11/1997	97/088	02/04/1998	04/02/1999	
16	P. di L.	Galassia	RESIDENZIALE	DCC 27/04/98	18/06/1998	97/048	01/07/1998	13/07/1998	01/08/2000
17	P. di L.	Pasubio	RESIDENZIALE	DCC 27/04/98	03/07/1998	97/078	30/07/1998	28/09/1998	30/12/2002
18	P. di L.	Lisa	RESIDENZIALE	DCC 27/04/98	04/03/1999	97/136	13/04/1999	26/09/1999	
19	P. di L.	Rustega 90 (2° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC 20/05/98	10/06/1999	97/146	03/07/1999	07/12/1999	18/01/2002
20	P. P.	Ospedale	SERVIZI	DCC n. 20 del 15/04/94 DCC n. 23 del 23/04/04					
21	P. di L.	Rustega 2000	RESIDENZIALE	DCC 27/07/1998	30/10/1998	98/051	31/10/1998	20/11/1998	12/12/2002
24	P. di L.	ERP di Via Straelle (3° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC n. 58 del 28/09/2001	10/04/2002	00/149	04/06/2002	01/10/2002	
25	P. P.	Zona E2 di tutela	AGRICOLA	DCC n. 4 del 18/02/2002					
28	P. di L.	Rustega 90 (3° stralcio)	RESIDENZIALE	DCC n. 19 del 06/05/2003	26/11/2003	02/163	09/12/2003	16/12/2003	20/09/2005
30	P. P.	PIRUEA Complesso ospedaliero	SERVIZI	DPReg n. 1.605 del 12/12/03					
31	P. di L.	Parco del corso	RESIDENZIALE / COMMERCIALE	DCC n. 57 del 19/12/2003	19/01/2004	03/109	20/01/2004	13/04/2004	09/05/2005
32	P. di L.	Caena	RESIDENZIALE	DCC n. 18 del 06/05/2003 DGC n° 39 del 20/03/2013	24/11/2004	03/086	27/01/2005	20/06/2005	
33	P. di L.	Rocco	RESIDENZIALE	DCC n. 19 del 06/05/2003	25/05/2004	03/088	26/05/2004	04/06/2004	06/07/2007
35	P. di L.	Rio Marzeneghetto	RESIDENZIALE	DCC n. 21 del 06/05/2003	08/07/2004	03/089	17/09/2004	21/12/2004	08/03/2008

37	P. di L.	ERP di via del Corso	RESIDENZIALE	DCC n. 38 del 14/09/2004 DCC n. 04 del 13/02/2009	29/10/2004	2004/08 5708/09	28/02/2005 04/04/2009	15/03/2005	28/04/2008
38	P. di L.	ERP Ca' Boldù	RESIDENZIALE	DCC n. 15 del 12/05/2005 DGC n. 68 del 17/06/2015	14/07/2005	15533/05	07/09/2005	11/09/2006	
39	P. di L.	GAILAS	RESIDENZIALE	DCC n. 24 del 15/06/2005	01/08/2005	05/014	07/09/2005	03/10/2005	
40	P. di L.	Pallatro-Zorzo	COMMERCIALE/ART /IND.	DCC n. 10 del 10/02/2006 DGC n. 101 del 23/10/2017	02/04/2007	2004/11	24/04/2007	20/10/2007	
41	P. di L.	Zona C2/46	RESIDENZIALE	DCC n. 45 del 22/11/2006	05/06/2007	05/90URB06	13/04/2007	14/05/2007	15/07/2009
42	P. di L.	Zona D1/29	ART /IND.	DCC n. 30 del 07/08/2010	06/09/2010			26/03/2012	03/09/2012
43	P. di L.	Zona PU/16 Vandura	RESIDENZIALE	DGC n. 83 del 26/06/2013	02/08/2013	12/PDC69	06/08/2013	05/09/2013	04/07/2016
44	P. di L.	Zona C1/4B	RESIDENZIALE	DGC n. 38 del 04/04/2018	16/04/2018	16/PDC43	09/05/2018		

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI ABROGATI

N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	C.E./PDC		INIZIO LAVORI	DATA COLLAUDO
						n°	data		
2	P. P.	Muson (1° stralcio)	INDUSTRIALE	DCC 25/03/1991	06/05/1992	92/063	07/08/1992		18/10/1995
13	P. P.	Muson (2° stralcio)	INDUSTRIALE	DCC 07/04/1997	15/04/1999	98/039	15/04/1999	09/07/1999	
22	P. di L.	Elia	ARTIGIANALE	DCC n. 37 del 30/09/2002					
23	P. di L.	Via dell'Industria (1° stralcio)	ARTIGIANALE	DCC 21/09/1998	27/11/1998	98/086	20/01/1999	15/02/1999	30/07/2001
26	P. di L.	Muson 2	ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	DCC n. 7 del 06/02/2001	03/05/2001	00/079	18/05/2001	18/06/2001	19/07/2004
27	P. di L.	Commerciale Borgo Padova (Munaro)	COMMERCIALE	DCC n. 37 del 30/09/2002	04/10/2002	02/138	07/11/2002		
29	P. di L.	Al Parco	RESIDENZIALE	DCC n. 15 del 02/05/2002	20/06/2002 09/10/2002	02/139	23/10/2002	21/12/2002	28/02/2006
34	P. di L.	Rio Rustega	ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	DCC n. 30 del 05/08/2002	09/09/2002	00/108	25/09/1997	10/10/2002	
36	P. di L.	Via dell'Industria (2° stralcio)	ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	DCC n. 20 del 06/05/2003	30/09/2003	02/124 06/062	12/01/2002 21/12/2006	24/01/2005 17/11/2008	
				DCC n. 20 del 06/05/2003	18/03/2005	03/082	02/05/2005	07/02/2006	
				DCC n. 22 del 06/05/2003	09/10/2007	2004/06	31/10/2007	10/12/2007	

ALLEGATO 3 alle Norme Tecniche Operative

VOLUMI PUNTUALI ZONE C1.1 - INDIVIDUAZIONE INTERVENTI PUNTUALI SU BASE CATASTALE

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 800 mc			riferimento variante al PI
ATO	ZONA	DATI CATASTALI	
A1.1	C11/3	Fg 3 mapp. 536	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 391	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 1032	
A1.1	C11/11	Fg 14 mapp. 10	
A1.3	C11/42	Fg 5 mapp. 15	
A1.3	C11/42	Fg 5 mapp. 363	
A1.3	C11/41	Fg 5 mapp. 376	
A1.3	C11/53	Fg 13 mapp. 304	
A1.3	C11/34	Fg 18 mapp. 919	
A1.3	C11/52	Fg 12 mapp. 505	
A2.1	C11/54	Fg 12 mapp. 441	
A2.1	C11/54	Fg 12 mapp. 461	
A2.1	C11/37	Fg 12 mapp. 425	
A2.1	C11/57	Fg 13 mapp. 693	
A2.1	C11/56	Fg 13 mapp. 526	
R2.2	C11/59	Fg 16 mapp. 246	
R2.4	C11/21	Fg 17 mapp. 2417	

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 600 mc			riferimento variante al PI
ATO	ZONA	DATI CATASTALI	
A1.2	C1.1/39	Fg 21 mapp.63-649	
A.1.3	C1.1/75	Fg 6 mapp. 766-767	
A1.3	C1.1/30	Fg 12 mapp. 790	
A2.1	C1.1/55	Fg 13 mapp. 558	
R2.3	C1.1/12	Fg 14 mapp. 22	
R2.4	C1.1/20	Fg 11 mapp. 348	
R2.4	C1.1/23	Fg 18 mapp. 966	

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 500 mc			riferimento variante al PI
ATO	ZONA	DATI CATASTALI	
A1.1	C11/62	Fg 2 mapp. 43	
A1.1	C11/2	Fg 3 mapp. 347	
A1.1	C11/6	Fg 3 mapp. 476	
A1.1	C11/6	Fg 3 mapp. 207	
A1.1	C11/6	Fg 3 mapp. 411	
A1.1	C11/3	Fg 3 mapp. 137	
A1.1	C11/3	Fg 3 mapp. 455	
A1.1	C11/3	Fg 3 mapp. 334	
A1.1	C11/64	Fg 3 mapp. 462-464-502	
A1.1	C11/10	Fg 9 mapp. 151-73	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 294	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 292	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 1318	
A1.1	C11/8	Fg 10 mapp. 567	
A1.1	C11/8	Fg 10 mapp. 291	
A1.1	C11/11	Fg 14 mapp. 441-442	
A1.1	C11/18	Fg 16 mapp. 768-441	
A1.1	C11/65	Fg 3 mapp. 367	
A1.1	C11/9	Fg 10 mapp. 828	
A1.1	C11/18	Fg 16 mapp. 428	
A1.2	C11/40	Fg 21 mapp. 455	
A1.3	C11/76	Fg 6 mapp. 671	
A1.3	C11/45	Fg 7 mapp. 69	
A1.3	C11/84	Fg 7 mapp. 57	
A1.3	C11/80	Fg 7 mapp. 268	
A1.3	C11/49	Fg 7 mapp. 125	
A1.3	C11/81	Fg 7 mapp. 111	
A1.3	C11/47	Fg 8 mapp. 150	
A1.3	C11/47	Fg 8 mapp. 481	
A1.3	C11/88	Fg 11 mapp. 502-505	Var. 17 variaz. 53
A1.3	C11/71	Fg 12 mapp. 615	
A1.3	C11/29	Fg 12 mapp. 299	
A1.3	C11/48	Fg 12 mapp. 671	
A1.3	C11/48	Fg 12 mapp. 392-699	
A1.3	C11/30	Fg 12 mapp. 143	
A1.3	C11/49	Fg 13 mapp. 515	
A1.3	C11/86	Fg 7mapp. 116	
A1.3	C11/78	Fg 7 mapp. 350	
A1.3	C11/51	Fg 13 mapp. 729	
A1.3	C11/33	Fg 18 mapp. 734-351	
A1.3	C11/44	Fg 6 mapp 230	
A2.1	C11/54	Fg 12 mapp. 352	

A2.1	C11/37	Fg 12 mapp. 385	
A2.1	C11/38	Fg 21 mapp. 504	
A2.1	C11/38	Fg 21 mapp. 184-185	
A2.1	C11/38	Fg 21 mapp. 367	
A2.1	C11/56	Fg 13 mapp. 586	
A2.1	C11/38	Fg 21 mapp. 12-377	
R2.1	C11/13	Fg 16 mapp. 417	
R2.1	C11/13	Fg 16 mapp. 928	
R2.2	C11/83	Fg 16 mapp. 100	
R2.3	C11/14	Fg 14 mapp 74-217	
R2.3	C11/12	Fg 15 mapp. 983	
R2.4	C11/22	Fg 11 mapp. 17-200-396	
R2.4	C11/26	Fg 20 mapp. 703	
R2.4	C11/68	Fg 20 mapp. 332	
R2.4	C11/25	Fg 20 mapp. 306	
R2.4	C11/21	Fg 17 mapp. 313	

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 400 mc			referimento variante al PI
ATO	ZONA	DATI CATASTALI	
A2.1	C1.1/38	Fg 21 mapp. 379	

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 150 mc			referimento variante al PI
ATO	ZONA	DATI CATASTALI	
A1.3	C11/29	Fg 11 mapp. 219-347	Var. 9 variaz. C6
A1.3	C11/47	Fg 8 mapp. 397	
A1.3	C11/47	Fg 8 Mapp. 679	

ALLEGATO 4 alle Norme Tecniche Operative

DOTAZIONE PARCHEGGI: SCHEDA RIASSUNTIVA

<p>Art. 43 – Dotazioni minime di aree per servizi</p>	<p><u>Parcheggi pubblici</u></p>
<p>Art. 44 Dotazione di parcheggi privati pertinenziali, comma 5:</p> <p>Ad eccezione delle zone “A” e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili mediante intervento diretto, devono essere previste superfici per parcheggi non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione (L. 122/89).</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u></p> <p>Ad eccezione delle zone “A”, per tutte le zone fatte salve diverse disposizioni specifiche</p>
<p>Art. 44 Dotazione di parcheggi privati pertinenziali, comma 6:</p> <p>Fermo restando quanto stabilito al precedente punto in ordine alla superficie minima di parcheggio privato da rispettare, è prescritta la dotazione all'interno del lotto di proprietà di non meno di 2 posti auto per ogni unità abitativa realizzata mediante interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che prevedano la totale demolizione con ricostruzione, di cui almeno 1 posto auto all'interno di un garage o di un posto auto all'interno di autorimesse singole o collettive. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento che prevedano l'aumento del numero delle unità abitative ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere ridotti di numero i posti auto in dotazione alle unità immobiliari preesistenti, il requisito del posto auto interno per ogni unità abitativa (nuova e/o preesistente) si intende soddisfatto anche se ricavato con posti auto in area esterna di proprietà e di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u></p> <p>Per tutte le zone fatte salve diverse disposizioni specifiche</p>
<p>Art. 44 Dotazione di parcheggi privati pertinenziali, comma 7:</p> <p>Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone e aree e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento il ricavo dell'area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari; b) un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere; c) 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno; d) 25 mq/100 mq di superficie utile di calpestio destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico 	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale</u></p> <p>Per tutte le zone fatte salve diverse disposizioni specifiche</p>

<p>Art. 52 Destinazioni d'uso / ZONE A, B, C1, C1.1, C2, PU / Destinazione "RC"</p> <p>Per i parcheggi privati pertinenziali valgono le disposizioni del precedente art. 44 (Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali). Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> (ZONE A, B, C1, C1.1, C2, PU)</p>
<p>Art. 52 Destinazioni d'uso / ZONE A, B, C1, C1.1, C2, PU / Destinazione "RC"</p> <p>Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.</p> <p>Art. 56 Disciplina delle Unità Edilizie / D.1) Unità edilizie interne al Centro Storico</p> <p>Nel caso che gli interventi propongano l'incremento delle destinazioni commerciali, direzionali esistenti devono provvedere all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private; - per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; <p>Per le dotazioni di aree a servizi succitate, in caso di intervento edilizio diretto la Giunta Comunale può autorizzare la monetizzazione delle aree a servizi in oggetto, determinandone l'importo corrispondente.</p>	<p><u>Parcheggi Pubblici</u> (ZONE A, B, C1, C1.1, C2, PU)</p> <p>Destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio</p> <p><u>Parcheggi e aree Pubbliche nelle Unità Edilizie interne al Centro Storico per interventi che propongano l'incremento delle destinazioni direzionali esistenti</u></p>
<p>Art. 62 Insediamenti artigianali - industriali (Zone "D1")</p> <p>Oltre ai servizi pubblici e/o di uso pubblico previsti dalla legislazione vigente, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d'uso, deve essere prevista la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 44</p>	<p><u>Parcheggi pubblici</u> <u>Parcheggi privati pertinenziali</u> (ZONE D1)</p>

<p>Art. 63 Insediamenti commerciali, direzionali (Zona “D2”)</p> <p>Oltre ai servizi pubblici e/o di uso pubblico previsti dalla legislazione vigente ed in particolare a quanto previsto dalla L.R. 15/2004, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifiche di destinazione d’uso, deve essere prevista la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all’art. 44</p>	<p><u>Parcheggi pubblici</u> <u>Parcheggi privati pertinenziali</u> (ZONE D1)</p>
<p>Art. 66 Attività di vendita aperte al pubblico</p> <p>L’insediamento di attività di vendita aperte al pubblico all’interno di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, ristrutturazioni urbanistiche che comporti cambio di destinazione d’uso anche senza opere, deve assicurare la disponibilità delle maggiori superfici a parcheggio, tra quelle richieste dalla L.R. 11/2004 e quelle richieste dalla L.R. 15/2004</p>	<p><u>Parcheggi pubblici</u> <u>(LR 11/04 – LR 15/04)</u></p>