

# COMUNE DI CINTO EUGANEO

Provincia di Padova

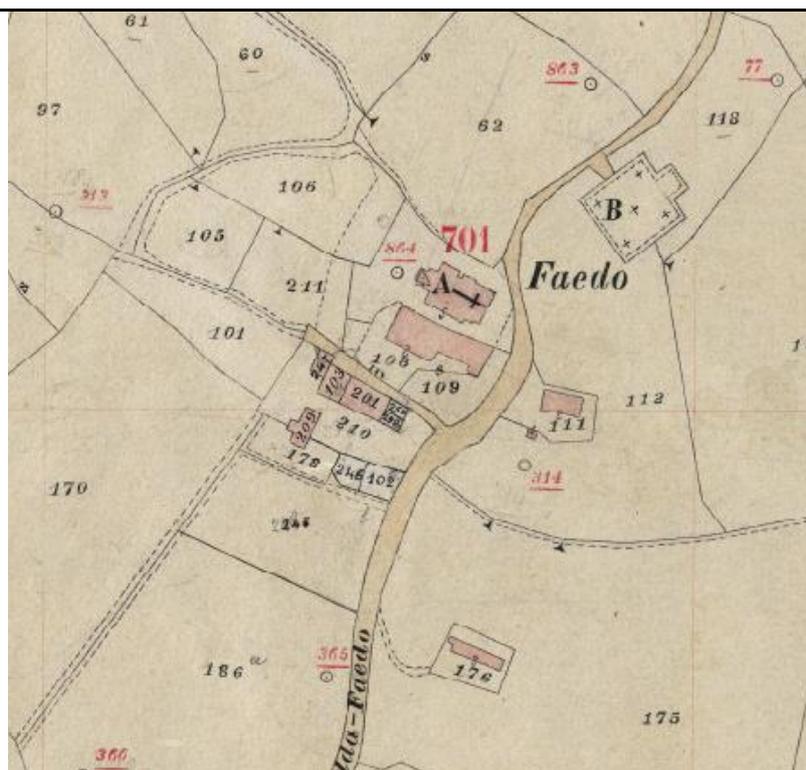


## PIANO DEGLI INTERVENTI

Var n. 4  
2019

## NORME TECNICHE OPERATIVE

ELABORATO ADEGUATO ALLA D.C.C. N. 27 DEL 29.09.2020



IL SINDACO:  
Paolo Rocca

Urbanista  
Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

D.C.C. n. 39 del 06/12/2019

APPROVATO:

DCC n. 27 del 29.09.2020

DATA: settembre 2020

indice

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 3 -Elaborati della variante al P.I.</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 4 - Modi di intervento</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 4 .1 Dotazione di aree a servizi nei Piani Urbanistici Attuativi</b>	<b>11</b>
<b>Articolo 4 .2 definizioni operative</b>	<b>11</b>
Aree a parcheggi privati	11
Distanze dai corsi d'acqua.	12
Allineamento	12
Portici – porticato	12
Passaggio coperto	12
Balcone	12
Loggia	12
Pergolato	12
Pensiline	12
Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti	13
Unità minima d'intervento	13
Falde dei tetti	13
Coni visuali significativi	13
Percorsi pedonali	13
Percorsi ciclabili	13
Percorsi equestri	13
Scalinate	13
Filari alberati, alberate	13
Parcheggi	14
Piazza pedonale	14
Corte e/o cortile	14
Piazza coperta	14
Altezze particolari	14
Area di pertinenza	14
Accesso	14
Verde d'arredo	14
Siepi e vegetazione di schermatura	14
Viabilità di progetto	15
Spazio pubblico	15
Accorpamento di volumi	15
Capitelli	15
<b>Tipologie edilizie – Definizioni</b>	<b>15</b>
Consequente all'antica	15
Isolata o unifamiliare	15
Bifamiliare	15
Schiera	16
In linea, a cortina, a corte	16
Blocco	16
Intervento coordinato	16
Ballatoio	16
<b>Prescrizioni particolari</b>	<b>16</b>
<b>Articolo 4 . 3 Norme per l'edilizia esistente</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO II - SISTEMA STORICO</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 5: centro storico – zona A</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 5.1 Obiettivi</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 5.2 Elaborati</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 5.3 Modalità di attuazione</b>	<b>18</b>
categorie di intervento :	19

Interventi di manutenzione ordinaria	19
Interventi di manutenzione straordinaria	19
categorie – gradi di protezione – riferimento alle schede del repertorio normativo	20
1 . restauro	20
2. risanamento conservativo	21
3 . ristrutturazione edilizia	23
4. ristrutturazione urbanistica; nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento	24
5 . Demolizione	24
6. ristrutturazione migliorativa – tutti gli interventi	25
Destinazione d'uso:	26
Interventi ammessi:	26
Indice di edificabilità fondiaria:	26
Altezze:	27
Distanza dalle strade:	27
Distanze dai confini:	27
Distanze dai fabbricati:	27
Superficie scoperta:	27
<b>Articolo 6 pertinenze scoperte da tutelare, contesti figurativi ed emergenze architettoniche</b>	<b>28</b>
aree di pertinenza scoperta da tutelare	28
Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:	28
<b>Articolo 6.1 Altri edifici e ambiti individuati come “emergenze architettoniche”</b>	<b>29</b>
<b>Articolo 6.2 Ambiti di interesse archeologico</b>	<b>29</b>
<b>Articolo 6.3 Ambiti di valore storico testimoniale</b>	<b>30</b>
<b>Articolo 6.4 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale interni al tessuto urbano</b>	<b>30</b>
<b>Articolo 7 beni storici e testimoniali</b>	<b>32</b>
Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e categorie di intervento	32
Articolo 7.2 destinazioni ammesse	32
Articolo 7.3 Generalità degli interventi	32
<b>TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE</b>	<b>35</b>
<b>Articolo 8 - Z.T.O. "B" residenziali di completamento</b>	<b>35</b>
<b>Articolo 9 - Z.T.O. "C1" residenziali di completamento</b>	<b>37</b>
<b>Articolo 10 - Z.T.O. "C1/S" residenziali di completamento in contesto extraurbano</b>	<b>40</b>
<b>Articolo 11 - Z.T.O. "C2" residenziali di espansione</b>	<b>43</b>
<b>TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO</b>	<b>45</b>
<b>Articolo 12 - Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)</b>	<b>45</b>
<b>Articolo 13 EDIFICI E STRUTTURE PRODUTTIVE ESISTENTI</b>	<b>47</b>
<b>Articolo 14 ZTO D3/2 AREA DI RECUPERO AMBIENTALE DESTINATA AL TURISMO OCCASIONALE</b>	<b>49</b>
<b>Articolo 15 ATTIVITA' RICETTIVE E DI SOMMINISTRAZIONE ESISTENTI – A.R. E A.T.A.R.</b>	<b>50</b>
1) Strutture della categoria A (AR)	50
2) Strutture della categoria B. (A.T.A.R.)	50
<b>Articolo 16 OPERE INCONGRUE</b>	<b>52</b>
<b>Articolo 17 EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA IMPRORIA</b>	<b>52</b>
<b>TITOLO IV - SISTEMA RURALE - AMBIENTALE</b>	<b>53</b>
<b>Articolo 18 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE</b>	<b>53</b>
<b>Articolo 19 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI NELLE SOTTOZONE AGRICOLE</b>	<b>53</b>
Articolo 19.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti	53
Articolo 19.2 Nuova edificazione	53
Articolo 19.3 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	54
<b>Articolo 20 - VINCOLI</b>	<b>54</b>

<b>Articolo 21 - CARATTERI DEGLI INTERVENTI</b>	<b>55</b>
<b>Articolo 22 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SCOPERTE</b>	<b>57</b>
<b>Articolo 23 - PARAMETRI EDIFICATORI</b>	<b>57</b>
<b>Articolo 24 - SOTTOZONA AGRICOLA</b>	<b>57</b>
<b>Articolo 25 - SOTTOZONA AGRICOLA NUCLEO RURALE</b>	<b>59</b>
<b>Articolo 26 – ELEMENTI DELLA RETE AMBIENTALE</b>	<b>61</b>
Articolo 26.1 – Aree Boscate	61
Articolo 26.2 – Vegri	61
Articolo 26.3 – siepi e filari	62
Articolo 26.4 – Land Marker	62
Articolo 26.5 – Monumenti geologici	62
Articolo 26.6 – Cave	63
<b>TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI</b>	<b>64</b>
<b>Art. 27 - ZONE "F" PER SERVIZI</b>	<b>64</b>
Art. 27.1 - F1 Aree per l'istruzione	64
<b>Art. 27.2 - Z.T.O. F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>	<b>64</b>
Art. 27.3 - Z.T.O. F3 - aree attrezzate a verde pubblico e parco - gioco e sport	66
Art. 27.4 - Parcheggi	68
<i>In dette aree, anche non indicate nelle tavole di Piano, ma individuabili in caso di necessità, sarà possibile realizzare le attrezzature tecnologiche e/o speciali di interesse pubblico.</i>	<b>68</b>
a - servizi tecnologici	68
b - cimiteri	69
<b>Articolo 28 - IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE</b>	<b>69</b>
<b>TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO</b>	<b>71</b>
<b>Articolo 29 - ZONE VINCOLATE</b>	<b>71</b>
1. Vincolo Monumentale	71
2. Vincolo ambientale – paesaggistico	71
3. Vincolo Idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904	71
4. Vincolo sismico	72
5. Rete natura 2000	72
<b>Articolo 30 - ZONE DI RISPETTO</b>	<b>73</b>
1. Rispetto cimiteriale	73
2. Zone di rispetto dei corsi d'acqua	73
3. Fasce di rispetto di cui all'art. 41 lett. g) della LR 11/04	73
4. Fascia di rispetto dei depuratori	74
5. Fascia di rispetto degli elettrodotti	74
6. Rispetto stradale	74
7. Rispetto archeologico	75
8. Verde privato	75
9. Aree interessate da incendi boschivi	75
<b>TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI</b>	<b>76</b>
<b>Articolo 31 -PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>76</b>
<b>Articolo 32 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO</b>	<b>77</b>
<b>Articolo 33 - COMPENSAZIONE URBANISTICA</b>	<b>78</b>
<b>Articolo 34 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI</b>	<b>78</b>
<b>TITOLO VII – MONITORAGGIO</b>	<b>79</b>

<b>Articolo 35 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	<b>79</b>
<b>TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>83</b>
<b>Articolo 36 - DEROGHE</b>	<b>83</b>
<b>Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>83</b>
<b>Articolo 38 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I.</b>	<b>83</b>

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente

- 1.1 Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 17.9.2010 e approvato in sede di conferenza dei servizi del 30 gennaio 2012, ratificato con D.G.P. n. 268 del 30.11.2012 e pubblicato sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012 e il PAT.
- 1.2 Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
- 1.3 Le presenti Norme sono subordinate agli strumenti sovraordinati del PTRC–PTCP e del Piano Ambientale, che prevalgono sulle stesse NTO del P.I..

### Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

- 2.1 Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, “conformativo” delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi. Il P.I. persegue le finalità di cui alla L.R. 14/2017 riguardo al consumo del suolo e della L.R. 14/2019 riguardo la riqualificazione urbana e territoriale
- 2.2 Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
- 2.3 Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

### Articolo 3 -Elaborati della variante al P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici:

- Tav. 1 - Intero territorio comunale nord - scala 1:5.000
- Tav. 2 - Intero territorio comunale sud - scala 1:5.000
- Tav. 3.1 – zone significative – Cinto Euganeo – Cornoleda – scala 1:2.000
- Tav. 3.2 – zone significative - Fontanafredda – scala 1:2.000
- Tav. 3.3 – zone significative – Valnogaredo – scala 1:2.000
- Tav. 3.4 – zone significative - Faedo – scala 1:2.000

#### Progetto centro storico

- Tav 4.1 “Centro Storico - di Cinto Euganeo - Cornoleda- scala 1:1000

- Tav 4.2 “Centro Storico” - Fontanafredda, - scala 1:1000
- Tav 4.3 “Centro Storico - Valnogaredo - scala 1:1000
- Tav 4.4 “Centro Storico - Faedo - scala 1:1000- scala 1:1000

**Relazione – Norme – Prontuario – Registro:**

- Norme Tecniche Operative
- Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Registro crediti edilizi
- repertorio normativo
- Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, uso del suolo, verifica dimensionamento e standard

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

**Articolo 4 - Modi di intervento**

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 3, è così precisata:

**A) interventi in diretta attuazione del P.I.:** nelle aree non soggette a piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) e in quelle dove le norme di P.I. definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, mediante le modalità di seguito riportate:

A1) **intervento diretto:** nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.I., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con Permesso di Costruire, come modalità esecutiva dello stesso, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui al DLgs 42/2994 e s.m.i.

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001. In particolare sono, soggetti alla stipula di convenzione:

- la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione salvo diverse indicazioni di legge.

Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard" oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

**A2) Progettazione unitaria**: il P.I. definisce come "ambito di intervento unitario" le aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del P.I..

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun singolo Permesso relativo avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. In sede di Progetto unitario le quantità edificabili potranno essere composte secondo schemi anche diversi dalle simboliche indicazioni grafiche di P.I. e comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di P.I., non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

**B) Piano urbanistico attuativo (PUA) obbligatorio:** in piani attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Il ricorso al PUA si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal P.I.; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal P.I.. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanzarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano degli Interventi contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunta come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

Per la realizzazione di opere di viabilità all'interno di ambiti soggetti a S.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 6,50 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede.

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative inerenti ad opere anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella indicata dal P.I.(deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc... fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

B1) **Piano Particolareggiato (P.P.)** di cui alle disposizioni degli artt. di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B2) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni. e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B3) **Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.)** il P.I. non prevede sul territorio comunale ambiti soggetti a P.I.P.

B4) **Piano di Recupero:** è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78. Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal P.I. quali edifici e complessi di valore storico e testimoniali, dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico, e salvo per già quanto previsto dalle Schede di Intervento codificate.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza con esclusione del grado relativo alla demolizione e può essere applicata una sola volta.

L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei piani di recupero individuati dal P.I. o la contestuale possibilità di reperire gli stessi contestualmente in altri ambiti con effetto migliorativo rispetto alla fruibilità collettiva delle dotazioni. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

B5) **Piano di lottizzazione:** il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.I.) e le varie indicazioni contenute nel P.I., indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

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

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

**C) Piano Guida:** è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologie indicate negli elaborati del P.I.. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

**D) Programma integrato** di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

#### **Articolo 4 .1 Dotazione di aree a servizi nei Piani Urbanistici Attuativi**

Nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vanno reperiti i seguenti standard urbanistici primari:

##### per la residenza:

- parcheggio mq 3,50 per abitante
- verde pubblici per parco gioco e sport mq 5,00 per abitante
- dovranno inoltre essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco ed il parco, nella misura di almeno mq. 3.00 per abitante da insediare, ai sensi della lettera e) comma 2 dell'art. 31 della L.R. 11/2004, in appezzamenti di misura non inferiore a mq.1.000 se destinati al gioco ed in viali pedonali alberati se destinati a parco.
- Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo o la particolare conformazione dei luoghi non consenta la realizzazione delle superfici di cui al precedente comma, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano e fissa i tempi di realizzazione

##### per l'industria e artigianato,

mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;

##### per commercio e direzionale,

mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; vanno comunque garantite le dotazioni minime di cui alla L.R. 50 del 28.12.2012

##### per turismo,

mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto

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

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 32 delle presenti Norme

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

Per quanto non precisato al presente articolo valgono le norme di cui alla L.R. 11/2004 e ai relativi "atti di indirizzo"

## **Articolo 4 .2 definizioni operative**

### ***Aree a parcheggi privati***

1. All'interno del lotto di pertinenza di nuovi edifici residenziali e/o commerciali ed assimilabili dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq. 1/mc.10 di volume da edificare; per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012
2. I cambi di destinazione comportano il reperimento di quanto previsto dal comma precedente.
3. Per ogni nuovo alloggio dovrà essere realizzato almeno un posto auto.
4. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.

### ***Distanze dai corsi d'acqua.***

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono quelle stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904. Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

### ***Allineamento***

Fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa (richiamato anche all'art. 3 del R.E.).

### ***Portici – porticato***

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni del fabbricato, di uso pubblico o privato da determinarsi secondo un disegno urbanistico preordinato.

Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

### ***Passaggio coperto***

Elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.I. deve intendersi indicativo come posizione.

### ***Balcone***

Struttura piana, a sbalzo, sporgente da fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

**Loggia**

Elemento edilizio praticabile coperto, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

**Pergolato**

Struttura atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso una intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, o in ferro fra le quali tendono elementi atti a sostenere i tralci o eventuale struttura ombreggiante (tenda – telo – arelle ecc..) removibile

**Pensiline**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti esterne di un edificio e prova di montanti verticali di sostegno

Elementi architettonici di copertura realizzati in aggetto, con funzione di protezione delle persone e delle cose dagli agenti atmosferici.

**Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti**

Spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente.

**Unità minima d'intervento**

Spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni.

L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie.

**Falde dei tetti**

Superfici piane o inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.

**Coni visuali significativi**

Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

**Percorsi pedonali**

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere in sede propria, o, quando insistono su strade veicolari, in sede separata ed adeguatamente protette con siepi, filari alberati o altro.

In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili di cui al punto successivo *p*), potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.

Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

**Percorsi ciclabili**

I percorsi individuati nelle Tav. di P.I. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione dovrà essere in armonia con quanto contenuto nel “Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili” edito dalla Regione Veneto nel 1992.

#### ***Percorsi equestri***

I percorsi qualora individuati nelle Tav. di P.I. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell’insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

#### ***Scalinate***

Sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all’interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.

#### ***Filari alberati, alberate***

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

#### ***Parcheggi***

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi possono essere di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando pertinenti ad edifici con tale uso, o ceduti o destinati a tale uso (standard)

#### ***Piazza pedonale***

Spazio generalmente circondato da edifici, destinato prevalentemente all’uso pedonale. Esso potrà essere pavimentato, alberato e attrezzato.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la dimensione definita dal P.I..

#### ***Corte e/o cortile***

Spazio scoperto delimitato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato.

#### ***Piazza coperta***

Spazio destinato all’uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l’edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.

#### ***Altezze particolari***

L’altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare in una idonea composizione architettonica.

#### ***Area di pertinenza***

Indica lo spazio di pertinenza degli edifici riportati negli appositi “Repertori Normativi”. Con gli interventi su tali edifici dovrà essere realizzato il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza. Qualora non individuata nel “Repertorio Normativo” dovrà essere il progetto edilizio a definirla realizzandola come sopra.

In sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire i perimetri di “Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima di intervento”, potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati adeguatamente documentate.

Le indicazioni di cui sopra vanno applicate anche alla generalità degli edifici.

#### **Accesso**

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal P.I., è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.

#### **Verde d'arredo**

Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificio di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

#### **Siepi e vegetazione di schermatura**

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificio e l'area "aperta".

Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con specie tipiche del luogo.

#### **Viabilità di progetto**

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni fatte salve le procedure di legge.

Nella progettazione e realizzazione di viabilità ad uso pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 – Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

#### **Spazio pubblico**

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

#### **Accorpamento di volumi**

Indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente.

Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.

#### **Capitelli**

Elemento architettonico di forma semplice legata al culto.

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a concessione edilizia gratuita.

#### **Tipologie edilizie – Definizioni**

Gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel P.I. sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di P.U.A. dovranno essere previste nello strumento stesso.

***Consequente all’antica***

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi.

***Isolata o unifamiliare***

Tipo edilizio caratterizzato da una unità isolata.

***Bifamiliare***

Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.

***Schiera***

Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino.

***In linea, a cortina, a corte***

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospiciente su una strada mentre l’altra su giardino o corte.

***Blocco***

Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

***Intervento coordinato***

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto un P.U.A..

***Ballatoio***

Tipo edilizio le cui singole camere o appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

**Prescrizioni particolari**

Qualora nelle tavole di P.I. sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, etc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato a una preventiva analisi giustificativa sull’ammissibilità delle opere da eseguire.

**Articolo 4 . 3 Norme per l’edilizia esistente**

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt. 4 e 5 del R.E.
2. Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O. B - C - D sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento e Demolizione con ricostruzione, fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai “Repertori Normativi”, e dalle norme della zona di appartenenza. Per gli edifici ricadenti nelle zone E si applicano le disposizioni di cui alle norme specifiche di zona e alla L.R. 11/2004,

3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché legittimati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.
4. I locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, possono essere realizzati anche staccati dallo stesso nel caso non sia possibile realizzarli in aderenza, purché nel rispetto delle distanze di legge dai confini e tra fabbricati.
5. . al fine di armonizzare tali manufatti con il contesto edilizio ed urbanistico esistente evitando interventi disomogenei e scoordinati, il dirigente può adottare criteri uniformi.
7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggiali, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle N.T.A. e dal R.E., nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. e del D.I. 1444/68 in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini.
8. E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della normativa specifica

## TITOLO II - SISTEMA STORICO

### Articolo 5: centro storico – zona A

Le presenti norme riguardano le parti di territorio comunale identificate come zona “A” CENTRO STORICO. Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A), articolato nei diversi nuclei di Cinto, Cornoleda, Fontanafredda, Valnogaredo e Faedo

#### Articolo 5.1 Obiettivi

La disciplina delle presenti norme si pone come obiettivo quello della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio, con la definizione di interventi ammissibili che corrispondano ai diversi caratteri architettonici degli edifici, con la individuazione di alcune aree per nuove costruzioni definendo tipologia, caratteri, impianto ed organizzazione degli spazi scoperti in sintonia con le caratteristiche tipologiche e ambientali della zona. Con le finalità di risolvere l'esigenza di maggiore disponibilità residenziale e commerciale, di una maggiore dotazione di servizi, di una migliore organizzazione del tessuto urbano e di una riqualificazione delle aree libere o sottoutilizzate

#### Articolo 5.2 Elaborati

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme del P.I. per il centro storico sono:

- Tav 3.1 “Centro Storico - di Cinto Euganeo - Cornoleda- scala 1:1000
- Tav 3.2 “Centro Storico” - Fontanafredda, - scala 1:1000
- Tav 3.3 “Centro Storico - Valnogaredo - scala 1:1000
- Tav 3.4 “Centro Storico - Faedo - scala 1:1000- scala 1:1000
- Repertorio Normativo – schede rilevamento

#### Articolo 5.3 Modalità di attuazione

L'attuazione del Piano avviene per interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto che individuano :

- a) le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico;
- β) le categorie d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia con riferimento alla classificazione degli edifici secondo gradi di protezione riportato nelle schede di rilevamento;
- χ) la superficie e la volumetria consentita in base al repertorio normativo conteggiati ai sensi del Regolamento Edilizio e alle presenti Norme Tecniche Operative. Le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere entro i sedimi di progetto e sono vincolati per allineamenti verso lo spazio pubblico, mentre i profili sono vincolati per le altezze massime che dovranno rispettare le linee di gronda dei fabbricati limitrofi. Trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono, gli ampliamenti potranno sorgere a distanze dai confini come previsto dal codice civile.
- d) le disposizioni grafiche relative al disegno urbano, forma e ubicazione degli spazi pubblici, o di uso pubblico, potranno essere affinati e variati in sede di progettazione esecutiva delle opere stesse, ferme restando le quantità previste e le indicazioni generali tese a predisporre adeguate precauzioni per la realizzazione delle fasi successive.

Interventi diversi da quanto indicato ai precedenti punti a – b – c – d del presente articolo potranno essere ammessi solo previo redazione di PUA, nei limiti di dimensionamento del repertorio normativo e delle vigenti norme statali e regionali.

In sede di PUA dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello PUA, pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.11/04 e L.R. 50/2012 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime. ) In sede di redazione del PUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di PUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1

Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/04 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle schede di intervento o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di Piano. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

Fermo restando le norme e i contenuti in essa previsti, il piano si attua mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile U.T.C. per ogni unità.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono sempre autorizzati salvo per gli edifici o loro parti, per i quali è prevista la demolizione o per quelli compresi in aree a destinazione pubblica, per i quali non è ammesso alcun intervento, e sono consentiti soltanto gli interventi previsti dal vigente Regolamento Edilizio che disciplinano le costruzioni pericolanti che costituiscono incolumità sia pubblica che per i residenti.

#### **categorie di intervento :**

##### ***Interventi di manutenzione ordinaria***

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

##### ***Interventi di manutenzione straordinaria***

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;

3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni
5. riparazione, restauro e ripristino conservativo delle coperture e degli altri organismi strutturali esistenti.

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

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- h) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare, salvo quanto necessario per il miglioramento energetico dell'edificio e comunque con riguardo all'eventuale grado di protezione del fabbricato:

- a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere preferibilmente in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante salvo dimensioni sottomisura;
- b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti o simili;
- d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

#### ***categorie – gradi di protezione – riferimento alle schede del repertorio normativo***

##### ***1. restauro***

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
- g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
- h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

## **2. risanamento conservativo**

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

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo, ed eventuale ripristino dell'uso originario;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
  - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;

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

Sono inoltre ammessi: Interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali. Sono consentiti: la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualficate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.

### **3 . ristrutturazione edilizia**

edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, oltre agli interventi di risanamento conservativo, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche formetriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, compreso l'inserimento di pannelli fotovoltaici e termici, integrati, l'adeguamento alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- al fine di favorirne il recupero funzionale, in presenza di arcate o porticati negli annessi rustici è possibile il loro tamponamento mediante inserimento di serramenti, anche con parti piene, in legno e vetro, o ferro e vetro (con esclusione dell'alluminio) In tal caso l'eventuale modifica del volume conteggiabile potrà avvenire nel limite del 20% dell'esistente.
- E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Edilizio Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto e fino ad un massimo di 150 mc per unità in atto alla data di adozione del Piano, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili aumenti della volumetria. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio
- per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in

allontanamento, dove possibile mantenendo l'orientamento o la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.

- gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia originale, in allineamento alle preesistenze, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia

#### **4. ristrutturazione urbanistica; nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento**

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterprestando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi delle presenti Norme

Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

In sede di PUA si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito dal P.I. . Ai fini della ammissibilità della variazione in è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di categoria 1

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. L'ampliamento è l'aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; con aggiunta di volumi in aderenza o sopraelevazione ed è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria e/o temporanea.

Sono in ogni caso fatte salve le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

#### **5. Demolizione**

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

La ricostruzione in sedime diverso del preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

In caso di demolizione i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

#### **6. ristrutturazione migliorativa – tutti gli interventi**

Immobili che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi.

Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico.

Per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi o in situazioni in cui le forme di vincolo ne determini la necessità, è ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.

Gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, secondo gli indici riportati al repertorio normativo, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia di zona, in allineamento alle preesistenze, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia.

Tale categoria di intervento interessa tutti i fabbricati non catalogati nel "Repertorio Normativo – Schede B" del Centro Storico.

**Destinazione d'uso:**

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

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale previo nulla osta USSL.
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.
- Sono escluse:
  - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
  - attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2<sup>a</sup> classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
  - depositi all'aperto;
  - stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
  - nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
  - tutte quelle destinazioni che, a giudizio del USSL, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

**Interventi ammessi:**

quelli di cui ai Repertori "Normativi – Schede B" e/o a quanto indicato nelle tavole di P.I..

**Indice di edificabilità  
fondiaria:**

secondo i riferimenti contenuti nel "Repertorio Normativo", nelle schede "B" e nelle tavole di Piano

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante privi di valore storico-architettonico non catalogati nel "Repertorio Normativo – Schede B" è sempre possibile

	<p>l'aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150mc. per ciascun edificio unifamiliare o assimilabile, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia del centro storico, con divieto di coperture piane o a terrazza</p>
<b>Altezze:</b>	<p>dove non specificato alle tavole di Piano e nel repertorio normativo, per la nuova edificazione con intervento diretto secondo l'altezza degli edifici di carattere storico artistico prevalente dell'intorno prossimo all'intervento; quelle esistenti per gli altri casi.</p> <p>In sede di PdR, in caso di riplasmazione dell'esistente, o assenza di riferimenti significativi dell'intorno prossimo dell'ambito di intervento l'altezza massima in gronda è fissata in ml 6,50</p>
<b>Distanza dalle strade:</b>	<p>per la nuova edificazione o ampliamento dell'esistente, sull'allineamento preconstituito o secondo individuazione planimetrica di P.I. o riportato nel "Repertorio Normativo".</p>
<b>Distanze dai confini:</b>	<p>per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si vedano anche le norme di cui al R.E. art. 3</p>
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	<p>per la nuova edificazione m. 10 tra pareti ambedue finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5 derogabili; secondo accordo tra le parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; Si applicano le norme di cui al precedente art. 5.3</p>
<b>Superficie scoperta:</b>	<p>deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino.</p>

## **Articolo 6 pertinenze scoperte da tutelare, contesti figurativi ed emergenze architettoniche**

Sul Territorio Comunale di Cinto Euganeo si distinguono:

- A. complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza.:
  - Villa Contarini Rota Piva a Valnogaredo
  - Il complesso di Cava Bomba
  - Chiesetta di Santa Lucia sul Rusta
  - Chiesetta S.Nazzario Celso di Cornoleda
- B. Edifici o complessi di cui all’elenco Ville Venete:
  - Villa Camposampiero (casa canonica di Fontanafredda)
  - Villa CavalliPesaro Salvadego Riolfatto a Cornoleda
  - Villa Pasinetti Pasqualigo Rodella
  - Villa Sperandio Conti Alessi Fontana a Faedo
- C. edifici e ambiti individuati come “emergenze architettoniche” anche in riferimento al Piano Ambientale vigente
  - Chiesetta di San Gaetano sul Monte Fasolo

Per gli edifici in oggetto valgono le norme riportate nelle relative schede del Repertorio Normativo del P.I.

### **aree di pertinenza scoperta da tutelare**

Il Pi: individua le “aree di pertinenza scoperta da tutelare” degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, di nuove edificazioni; e prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali, e i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

### **Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:**

In conformità al PAT il P.I. individua i Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete.

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

All’interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei cono ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d’insieme degli stessi;

- la valorizzazione degli aspetti naturali del sistema dei giardini, broli e oerti storicizzati.
- sono vietati gli smembramenti o separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- è fatto obbligo di attuare interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- è vietata l'introduzione di essenze non pertinenti
- Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.
- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

. Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Sul territorio comunale, al confine ovest, è presente una porzione del Contesto figurativo di Villa Correr ubicata in comune di Lozzo Atestino

#### **Articolo 6.1 Altri edifici e ambiti individuati come “emergenze architettoniche”**

oltre ai precedenti ed in conformità al P.A. vigente il P.I. individua le seguenti emergenze architettoniche:

- Casa rurale in località Bomba
- Casa Candeo a Faedo

per tali ambiti valgono le norme riportate nelle relative schede del Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I.

Il P.I. individua come verde privato l'ambito a cui si estendono le forme di tutela disposte dalla specifica scheda di Repertorio Normativo, pertanto è prevista l'inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere. Gli spazi scoperti andranno riqualificati a orto, brolo e giardino.

#### **Articolo 6.2 Ambiti di interesse archeologico**

Il P.I. individua i seguenti ambiti di interesse archeologico:

- Area di vincolo archeologico di Val Calaona
- Ruedi del Castello di Monte Cinto

Gli interventi che comportino scavi e manomissione dei profili originari del terreno sono soggetti a indagine di archeologia preventiva. Tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una “verifica preventiva dell'interesse archeologico”, redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D.L. n. 163/2006. Il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente

Soprintendenza Archeologica ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.

**Articolo 6.3 Ambiti di valore storico testimoniale**

sul territorio comunale si distinguono gli ambiti specifici di:

- Roccolo del Castelletto
- Buso dea Casara
- Fontana di via Giarin

tali ambiti particolari per il loro valore testimoniale, storico ambientale, sono soggette alla normativa di cui alla specifica schedatura riportata nel Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I.

Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse per la specifica ZTO di appartenenza

**Articolo 6.4 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale interni al tessuto urbano**

- A. Nelle tavole di P.I. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale interni al tessuto urbano.
- B. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi secondo le indicazioni contenute nelle schede B e le categoria d'intervento – gradi di protezione di cui al precedente art. 5.3
- C. Gli interventi ammessi sono indicati nel "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale schede B d'intervento" e le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.;
- D. I dati planivolumetrici contenuti nelle schede "B" di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa. In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.
- E. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.
- F. Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, sono quelle residenziali, salvo diverse destinazioni puntualmente stabilite dalle schede "B" e comprese tra le seguenti
  - negozi
  - magazzini e depositi commerciali
  - laboratori produttivi di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
    - alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
    - uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
    - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali

- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).
- Per gli eventuali ampliamenti delle attività produttive esistenti e compatibili, qualora previsti dalle schede, il volume lordo non deve superare i 1000 mc. e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq compreso l'esistente.

G. Sono escluse:

- attività produttive moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

## **Articolo 7 beni storici e testimoniali**

Tali beni riguardano gli edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono specificatamente rilevate mediante specifica schedatura riportata al Repertorio Normativo dei Beni Storici e Testimoniali in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero.

### **Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e categorie di intervento**

le caratteristiche tipologiche, categorie di intervento e gradi di protezione sono quelli di cui al precedente articolo 5.3 ed in particolare:

- la classe A1 corrisponde alla categoria – grado di protezione 1 / Restauro
- la classe A2 corrisponde alla categoria – grado di protezione 2 / Risanamento conservativo
- la classe A3 corrisponde alla categoria – grado di protezione 3 / Ristrutturazione edilizia
- edifici rurali P.A.R.C.E., ovvero edifici indicati dal Piano Ambientale e privi di specifica schedatura, per i quali si applicano le previsioni di cui al grado di protezione 3 / Ristrutturazione edilizia

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, oltre alle quantità edificabili ammesse con il grado di protezione sono ammessi gli ampliamenti previsti per la zona territoriale in cui gli edifici stessi ricadono, mediante integrazione secondo i caratteri tipologici disposti dal grado di protezione, anche staccati se ad integrazione e valorizzazione dell'organizzazione cortilizia

### **Articolo 7.2 destinazioni ammesse**

Gli immobili in oggetto possono essere recuperati ad uso agricolo e residenziale, e agli usi ammessi dalla destinazione di zona. In particolare per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quanto previsto al successivo art. 19.3, è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati

### **Articolo 7.3 Generalità degli interventi**

Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in

conseguenza delle preesistenze prevalenti;

- Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame. Per motivi statici, per il recupero di annessi rustici, è ammesso l'utilizzo di strutture di copertura leggere, in metallo e ondulato, di colore rosso.
- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.
- Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.
- Forometria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.
- Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo oca, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale.
- Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaio, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.
- I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano

L'attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e

delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:

- intervento diretto
  - intervento diretto previo progettazione unitaria
  - Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)
1. intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non sussistono diverse e/o specifiche indicazioni del P.I. è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.
  2. Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe
  3. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.

## TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE

### Articolo 8 - Z.T.O. "B" residenziali di completamento

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

#### Destinazione d'uso:

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

negozi;

studi professionali, attività commerciali di vicinato di cui alla L.R. 50/2012 e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;

autorimesse pubbliche e private fino ad un massimo di mq 250 di superficie netta di pavimento;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

banche, uffici, agenzie, ecc.;

cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, previo nulla osta USSL.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali diverse da quelle di cui sopra moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2<sup>a</sup> classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;

depositi all'aperto;

stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

#### Interventi ammessi:

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in

	<p>aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.</p> <p>Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusivi, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.</p>
<b>Indice di edificabilità fondiaria:</b>	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
<b>Modalità d'intervento:</b>	in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle Tav. di P.I.
<b>Tipologia edilizia:</b>	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.
<b>Altezze:</b>	H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
<b>Distanza dalle strade:</b>	minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.
<b>Distanze dai confini:</b>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si vedano anche le norme di cui al R.E. art. 3
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	minimo m. 10 tra pareti ambedue finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'Art. 11 delle presenti Norme.
<b>Superficie scoperta:</b>	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica

## Articolo 9 - Z.T.O. "C1" residenziali di completamento

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

### Destinazione d'uso:

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

negozi;

studi professionali, attività commerciali di vicinato di cui alla L.R. 50/2012 e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq. 250;

autorimesse pubbliche e private fino ad un massimo di mq 250 di superficie netta di pavimento;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

banche, uffici, agenzie, ecc.;

cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, previo nulla osta USSL.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2<sup>a</sup> classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;

depositi all'aperto;

stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

### Interventi ammessi:

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., per l'esistente fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di

	<p>cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusive, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.</p>
<b>Lotti Liberi</b>	<p>Dove indicato graficamente negli elaborati di P.I. (lotto libero) la quantità edificabile è predeterminata, a prescindere dall'indice fondiario, e corrisponde al valore indicato nell'elaborato grafico di P.I.. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard", oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.</p>
<b>Indice di edificabilità fondiaria:</b>	<p>in assenza di indicazioni di Lotto Libero secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.</p>
<b>Modalità d'intervento:</b>	<p>in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle tavole di P.I.</p>
<b>Tipologia edilizia:</b>	<p>conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.</p>
<b>Altezze:</b>	<p>H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.</p>
<b>Distanza dalle strade:</b>	<p>ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di</p>

	larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità.
<b>Distanze dai confini:</b>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti;.
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	Altezza del fabbricato più alto con minimo ml. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate ml 5;.
<b>Superficie scoperta:</b>	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

**Articolo 10 - Z.T.O. "C1/S" residenziali di completamento in contesto extraurbano**

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

**Destinazione d'uso:**

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

negozi;

studi professionali, attività commerciali di vicinato di cui alla L.R. 50/2012 e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, a giudizio del Sindaco

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali diverse da quelle di cui sopra moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2<sup>a</sup> classe moleste per la residenza, diverse

**Interventi ammessi:**

dall'artigianato di servizio;  
 depositi all'aperto;  
 stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;  
 nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., per l'esistente fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti fino ad 800 mc compreso l'esistente e comunque fino al limite di 1,5 mc/mq di indice fondiario

Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.

Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.

Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusive, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.

**Lotti Liberi**

Dove indicato graficamente negli elaborati di P.I. (lotto libero) la quantità edificabile è predeterminata, a prescindere dall'indice fondiario, e corrisponde al valore indicato nell'elaborato grafico di P.I.. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard", oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da

	concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.
<b>Indice di edificabilità fondiaria:</b>	interventi sull'esistente o interventi mediante lotto libero.
<b>Modalità d'intervento:</b>	in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle tavole di P.I.
<b>Tipologia edilizia:</b>	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.
<b>Altezze:</b>	H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
<b>Distanza dalle strade:</b>	ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità.
<b>Distanze dai confini:</b>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti;.
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	Altezza del fabbricato più alto con minimo ml. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate ml 5;.
<b>Superficie scoperta:</b>	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

## Articolo 11 - Z.T.O. "C2" residenziali di espansione

Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.

### Destinazione d'uso:

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

negozi;

studi professionali, attività commerciali di vicinato di cui alla L.R. 50/2012 e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq. 250;

autorimesse pubbliche e private fino ad un massimo di mq 250 di superficie netta di pavimento;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

banche, uffici, agenzie, ecc.;

cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali diverse da quelle di cui sopra moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2<sup>a</sup> classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;

depositi all'aperto;

stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

### Interventi ammessi:

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi".

### Indice di edificabilità territoriale:

secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.

### Modalità d'intervento:

con P.U.A.;

con intervento diretto degli Artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E nei limiti

	di cui all'art. 9 comma 2 del DPR n. 380/2001;
<b>Tipologia edilizia:</b>	secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.I.; in caso di mancanza le tipologie da osservare e comunque in generale sarà il progetto del P.U.A. a indicarle.
<b>Altezze:</b>	H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo
<b>Distanza dalle strade:</b>	ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità..
<b>Distanze dai confini:</b>	minimo m. 5,00 dai confini, distanze minori sono consentite previo accordo tra le parti.
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	Altezza del fabbricato più alto con minimo m. 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un Piano Attuativo Pubblico o di un P.d.L. convenzionato con previsioni planivolumetriche.
<b>Superficie scoperta:</b>	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

### TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO

#### Articolo 12 - Z.T.O. “D1” (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)

Parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. Le zone D1 si suddividono in “D1” zona di completamento e “D1e” zona di espansione. Dovranno essere previsti degli spazi o zone destinati a verde (giardini, alberatura, parchi, ecc.) che separino da aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande flusso di pubblico (es. centri commerciali, supermercati, ecc.).

<b>Destinazione d’uso:</b>	<p>Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>attività produttive;</li> <li>attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;</li> <li>attrezzature di servizio ai complessi produttivi;</li> <li>uffici, magazzini, depositi;</li> <li>impianti tecnici;</li> <li>volume residenziale connesso alle unità produttive nel limite quantitativo di mc. 500 per unità, con il limite di uno per ciascun lotto minimo ( 1.000 mq)</li> <li>tutte le attrezzature pubbliche compatibili;</li> <li>attività commerciali collegate all’attività produttiva e per prodotti analoghi o assimilati alla tipologia commerciale prodotta con un massimo del 20% della superficie coperta.</li> </ul> <p>All’interno della zona D1 e D1e (di espansione) è ammissibile l’insediamento di attività terziarie (grande distribuzione e media struttura di vendita, uffici, logistica, ricettiva direttamente legata alla zona produttiva, etc.).</p>
<b>Interventi ammessi:</b>	<p>tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.I., sono consentiti gli interventi di cui agli art. 4, 5, 6, 7 del R.E.; l’ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc.</p>
<b>Rapporto di copertura:</b>	50% della superficie del lotto edificabile.
<b>Modalità d’intervento:</b>	<p>Nelle <u>zone “D1” di completamento</u>, in concessione diretta o con. PUA se individuato nelle tavole di P.I.</p> <p>Nelle <u>zone “D1.e” di espansione</u>, edificazione subordinata alla esistenza di un P.U.A.</p>
<b>Tipologia edilizia:</b>	Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.I., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
<b>Altezze:</b>	H. massima m. 10,00; altezze diverse possono trovare riferimento nel repertorio normativo.
<b>Distanza dalle strade:</b>	Minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all’art. 9

	del D.I. 1444/68.
<b>Distanze dai confini:</b>	Minimo m. 5,00 dai confini, distanze minori sono consentite previo accordo tra le parti.
<b>Distanze fabbricati:</b>	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza , ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
<b>Edificazione esistente:</b>	Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
<b>Superficie scoperta:</b>	Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature.
<b>Alloggio del custode e del gestore</b>	Volumetria massima mc. 500 per ciascun edificio sede di attività produttive. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è comunque ammesso nella misura massima di uno per ogni singolo lotto.

### **Articolo 13 EDIFICI E STRUTTURE PRODUTTIVE ESISTENTI**

I fabbricati produttivi esistenti da confermare in ambiti esterni alle zone proprie sono contraddistinti con la sigla D2/B nelle tavole del piano.

Per queste strutture, adibite ad attività produttive - di indirizzo sia commerciale che artigianale - è previsto il mantenimento della attuale destinazione d'uso o il cambio in destinazioni compatibili in zona senza generalmente, alcun aumento di volume se non quello dovuto ad accertate necessità ed esigenze igienico-sanitarie o per realizzare impianti tecnologici di adeguamento e rispetto alle norme d'igiene ambientale.

Interventi diversi sono ammessi mediante le procedure SUAP di cui alla L.R. 55/2012, ovvero:

interventi che non configurano variante allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 2 della L.R. 55/12

interventi in deroga ovvero entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, secondo quanto disposto all'art. 3 della L.R. 55/12

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, secondo le indicazioni di cui all'art 4 della L.R. 55/12.

In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

-- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;

- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;

- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PI, sempre che il progetto non si configuri come “realizzazione” di un nuovo impianto;

- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;

b) è necessario:

- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle NT del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale, in particolare il Piano Ambientale;

- verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;

- garantire il rispetto degli standards urbanistici;

**~~Articolo 14 ZTO D3/2 AREA DI RECUPERO AMBIENTALE DESTINATA AL TURISMO  
OCCASIONALE~~**

stralciato con variante 4/2019

## **Articolo 15 ATTIVITA' RICETTIVE E DI SOMMINISTRAZIONE ESISTENTI – A.R. E A.T.A.R.**

Per incrementare e valorizzare le strutture ricettive e bi ristoro. esistenti e funzionanti alla data di adozione del piano, si prevedono norme per interventi sull'esistente suddividendo questo in due categorie definibili come in appresso:

cat. A) Piccole attività, caratterizzate per lo più da una conduzione di tipo familiare. esistenti in aree sia residenziale che rurali. individuate nelle tavole del piano con la sigla AR. (attività ricettive).

cat. B) Complessi per attività - turistico - alberghiera - ricreativa. caratterizzate da dimensioni maggiori e da particolari destinazioni e/o utilizzi (ben diversi da quelle specifiche dei locali della categoria A) identificabile nelle tavole del piano dalla sigla A.T.A.R. e con una propria specifica area di pertinenza.

Per queste strutture. che il P.I. riconosce e tutela. si prevede e permette quanto segue:

### **1) Strutture della categoria A (AR)**

Per queste strutture sarà permesso mediante la procedura di cui all'art. 3 della L.R. 55/2012, soggetta a contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001. anche in supero dei parametri edificatori di zona. un modesto ampliamento. nella misura massima del 20% della superficie attualmente adibita alle attività descritte ivi compresa quella dei locali seminterrati, per un più razionale e migliore utilizzo dell'attività ricettiva.

Alle stesse condizioni sarà anche consentito il cambio di destinazione d'uso di volumi attinenti all'attività. destinandoli. ove le norme comunali sul commercio e quelle di sicurezza lo permettano, a locali da riservare all'uso pubblico per periodi prolungati.

Quanto sopra sarà comunque subordinato alle seguenti altre prescrizioni:

- Distanza minima dalle strade: in allineamento all'edificio esistente, è vietato sopravanzare il fronte strada;
- distanza dai confini: minimo ml. cinque per pareti finestrate; qualora le pareti non siano finestrate sarà possibile arrivare fino a ml. 3.00 dal confine previo accordo registrato tra confinanti
- la distanza minima fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml. 10,00
- altezza massima: ml. 9.00;
- rapporto massimo di copertura: 60% della superficie del lotto o dell'area di pertinenza;
- accorpamento. del nuovo volume, all'esistente;

Qualora l'edificio risulti sottoposto ad altre forme di tutela o sia incluso nel repertorio di cui ai sensi dei precedenti artt. 5 – 6 – 7, prevalgono le richiamate norme di tutela o vincolo

### **2) Strutture della categoria B. (A.T.A.R.)**

Per questi complessi. oltre gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. sono permessi, mediante intervento diretto, quelli per migliorie igienico - sanitarie e le modifiche intere, aventi lo scopo specifico di migliorare l'uso della struttura e quelle ammesse dall'art. 2 della L.R. 55/2012

Nel caso di ristrutturazione generale. con possibile anche parziale cambio di destinazione, l'aumento di volume, rispetto all'esistente. sarà possibile nei limiti massimi del 30%. e potrà essere concesso solo a seguito di parere favorevole del Consiglio Comunale. purché siano garantite e rese disponibili le aree specifiche per servizi nella misura di

legge per la specifica destinazione e previste da eventuali norme di settore mediante la procedura di cui all'art. 3 della L.R. 55/2012, soggetta a contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001

Dovranno altresì essere rispettate. le distanze dalle strade con divieto di sopravanzare l'allineamento esistente o con un minimo di ml. 5.00. e la distanza dai confini che non potrà essere inferiore a ml. 10.00. nonché le indicazioni specifiche.

Qualora l'edificio risulti sottoposto ad altre forme di tutela o sia incluso nel repertorio di cui ai sensi dei precedenti artt. 5 – 6 – 7, prevalgono le richiamate norme di tutela o vincolo

### **Articolo 16 OPERE INCONGRUE ED AMBITI URBANI DEGRATATI**

Il P.I. identifica gli edifici ed insediamenti produttivi incongrui che non risultano coerenti al contesto urbano e ambientale.

Il P.I. individua altresì gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola e gli ambiti urbani degradati ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2 della L.R. 14/2017

per tali edifici sono ammessi:

1. il trasferimento in zona propria mediante applicazione del credito edilizio
2. la riqualificazione degli edifici mediante interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le destinazioni d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza
3. in presenza di specifica schedatura riportata nel Repertorio Normativo di P.I. è previsto il recupero residenziale del volume esistente, fino ad un massimo di 800 mc, secondo le prescrizioni definite nella specifica scheda.
4. Interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017
5. interventi di rigenerazione urbana e sostenibile per gli ambiti esplicitamente individuati dal PAT

Diversamente per gli edifici è ammessa solo l'ordinaria manutenzione.

### **Articolo 17 EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA IMPRORIA**

Per gli edifici produttivi esistenti, legittimi, in ambiti diversi dalle ZTO produttive, che non determinano impatti negativi sul territorio, sono ammessi:

1. il trasferimento in zona propria mediante applicazione del credito edilizio
2. la riqualificazione degli edifici mediante interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le destinazioni d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza
3. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia, in coerenza con quanto stabilito dalle NT del Piano Ambientale
4. quanto consentito in coerenza con la L.R. 55/2012

## **TITOLO IV - SISTEMA RURALE - AMBIENTALE**

### **Articolo 18 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE**

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

- a) zone agricole;
- b) Nuclei rurali

### **Articolo 19 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI NELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

#### **Articolo 19.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

- a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente purchè architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale, secondo i criteri di cui alla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;

#### **Articolo 19.2 Nuova edificazione**

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
  - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;
  - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;

- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
  - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

### **Articolo 19.3 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Sono individuati, nelle tavole di progetto, 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.

Il P.I. individua come non più funzionali al fondo tutti gli annessi soggetti a schedatura come "beni storici e testimoniali" di cui al precedente articolo 7. Per il recupero di tali beni è ammesso l'uso residenziale, ricettivo turistico e di somministrazione, per artigianato artistico, terziario, e similare purché compatibile con la tutela e valorizzazione del bene e nei limiti di cui allo specifico grado di protezione.

Il P.I. individua inoltre gli altri edifici non più funzionali alla conduzione del fondo mediante specifica indicazione puntuale negli elaborati grafici di piano e schedatura riportata al Repertorio Normativo. Nelle schede sono riportati i principali parametri stereometrici e i dati agronomici relativi. tali indicazione assumono valore ricognitivo ed andranno precisate in sede di intervento edilizio. In ogni caso il volume residenziale recuperato non potrà risultare superiore a 800 mc. Le indicazioni della scheda hanno valore prescrittivo

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati, subordinata alla corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16 del PDR 380/2001 ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Tali interventi danno luogo a vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E, da trascrivere all'atto del rilascio del permesso di costruire.

### **Articolo 20 - VINCOLI**

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

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

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

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

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 41, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

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

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

#### **Articolo 21 - CARATTERI DEGLI INTERVENTI**

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

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

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;

- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocre, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno secondo le indicazioni di cui all'art. 4 del Prontuario per la Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale del P.I..
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.
- i corpi edilizi che derivano da interventi di recupero, ampliamento o integrazione dei nuclei esistenti, anche mediante applicazione del credito edilizio, dovranno mantenere o riprodurre l'organizzazione cortilizia mediante formazione di spazi liberi centrali, edificazioni di perimetro, unico accesso dalla strada

annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta al punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze valutate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in sede di approvazione di Piano Aziendale; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate, la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

interventi puntuali: il Piano degli Interventi in alcuni casi definisce mediante schede di intervento (con sigla S.I.) riportate al Repertorio Normativo, indicazioni e prescrizioni di carattere puntuale relative alle modalità di intervento sui fabbricati esistenti, o ambiti, secondo le quantità, destinazioni e caratteri generali dettati dalle norme generali, al fine di garantire un coerente inserimento nel contesto territoriale specifico

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

### **Articolo 22 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SCOPERTE**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, è consentita, anche mediante applicazione del credito edilizio, la demolizione degli 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 e accorpamento del volume costruito o nelle zone di Nucleo Rurale, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, e dei caratteri di cui all'articolo precedente, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione, l'eliminazione e l'accorpamento di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo dei fabbricati inadeguati sotto il profilo statico e igienico;
- rilocalizzazione di fabbricati esistenti in luoghi non sicuri e non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.).

### **Articolo 23 - PARAMETRI EDIFICATORI**

Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.L. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gli ambiti perimetrali come Nucleo Rurale la distanza dalle strade è fissata in ml 5,00 o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità
- per gli ampliamenti valgono le norme di cui al Regolamento Edilizio (art. 3).

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima tra fabbricati :

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

Per gli allevamenti zootecnici valgono le norme specifiche settoriali secondo gli indirizzi regionali e igienico sanitari, salvo le limitazioni di cui alle presenti norme, in particolare per quanto riguarda la rete natura 2000, e le norme specifiche del Piano Ambientale dei Colli Euganei

Limiti di altezza e piani: : H max ml 6,50 n° 2 piani

### **Articolo 24 - SOTTOZONA AGRICOLA**

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricola-produttiva. Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Sono inoltre ammessi:

Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

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

Sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

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

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

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

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

La progettazione in tali aree dovrà:

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

- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariants ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT.

Per le trasformazioni esterne al Perimetro del Parco ma ricomprese negli ambiti di Paesaggio agrario indicati nella Tavola sopra citata, andrà comunque valutato come elemento fondamentale per la possibile attuazione, l'impatto ambientale dell'opera anche in funzione della percezione visiva complessiva del paesaggio collinare e pedecollinare.

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

### **Articolo 25 - SOTTOZONA AGRICOLA NUCLEO RURALE**

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito

In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di nuova costruzione o ampliamento residenziale di cui all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e quelli di cui al precedente articolo 16.1 nei limiti posti dal Piano Ambientale dei Colli Euganei
- negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.n 457 lettere a, b, c, d, sono inoltre consentiti interventi di demolizione anche parziale, con ricostruzione con volume max non superiore a quello demolito. E' parimenti ammesso l'ampliamento degli edifici non residenziali per un massimo del 20% del volume esistente all'adozione del presente P.I., per una sola volta, purchè compatibile con la zona residenziale.
- negli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del presente P.I.è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% con un massimo di mc. 150 per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, che si applica anche nel caso delle ricostruzioni di cui al precedente comma; nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento previa presentazione di un progetto guida unitario che può essere realizzato anche per stralci. E' consentito nel caso di garage, accessori e pertinenze abitative la costruzione di un corpo staccato dall'edificio principale purchè in armonia con l'esistente.
- sono consentite nuove costruzioni nelle aree contrassegnate con apposito simbolo che individua un volume predeterminato corrispondente (lotti liberi); nelle stesse sono consentiti usi residenziali e non residenziali purchè compatibili. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I., con il simbolo "integrazione standard" oltre agli oneri di legge, l'intervento di

edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

- negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia. E' consentito inoltre il riutilizzo dei corpi condonati, alla data del 25.01.1997 mediante accorpamento all'edificio principale.
- Sono consentiti con strumento urbanistico attuativo, interventi di trasformazione urbanistica di cui alla lett. e) dell' art 31 della L. n. 457/78 nei limiti della cubatura esistente senza tener conto delle superfetazioni.
- gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale e previsti dal precedente articolo 22
- Oltre agli usi agricoli sono ammessi in queste aree usi residenziali, attività artigianali, commerciali al minuto, uffici, servizi connessi alla residenza nei limiti di cui al precedente art. 10 e annessi rustici alle condizioni di cui all'art. 44 della L.R.11/2004.
- E' vietata la costruzione di allevamenti zootecnici.
- Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali e uffici devono essere garantiti i parcheggi necessari richiesti dalle norme vigenti

Le modalità di intervento e i caratteri edificatori sono quelli comuni della zona agricola. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei
- fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

## **Articolo 26 – ELEMENTI DELLA RETE AMBIENTALE**

### **Articolo 26.1 – Aree Boscate**

Il PI individua, le aree boscate di valore ambientale, ovvero superfici a bosco riconosciuto quale habitat (Boschi pannonicici di *Quercus pubescens* e foreste di *castanea sativa*) nel piano di gestione ZPS 2010 del Parco Colli Euganei. L'individuazione ha carattere ricognitivo ed andrà verificata in sede attuative degli interventi. Si tratta di parti del territorio fondamentali ai fini del mantenimento e della ricostruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente la salvaguardia del potenziale biotico.

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

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo mediante:

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- introduzione di colture a basso impatto;

In tali Ambiti gli interventi di trasformazione sono soggetti alle disposizioni relative alla Valutazione di Incidenza di cui all' Art. 6 della Direttiva 92/43/CEE e al Piano di Gestione dell'Ente parco Colli Euganei.

### **Articolo 26.2 – Vegri**

Il PI individua i vegri, ovvero superfici a seminaturali, formazioni erbose secche e facies coperte da cespugli su substrato calcareo, riconosciuti quale habitat nel piano di gestione ZPS 2010 del Parco Colli Euganei. Si tratta di parti del territorio fondamentali ai fini del mantenimento e della ricostruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente la salvaguardia del potenziale biotico.

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

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo mediante:

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- introduzione di colture a basso impatto;

Per il mantenimento dei vegri è ammessa l'introduzione di colture arboree rade, a basso utilizzo di superficie e mantenimento della condizione prativa, quali l'ulivo, il mandorlo o altre essenze da frutto di tipo rustico.

Tutti gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati secondo quanto previsto dal Piano di Gestione ZPS del Parco Colli Euganei 2010 (ed eventuali modificazioni)

#### **Articolo 26.3 – siepi e filari**

Il P.I. individua siepi, filari, sistemi vegetali lineari, ovvero elementi naturali o di origine antropica, disposti lungo calti, taglia poggi o di bordatura di vegni o aree coltivate.

Tali elementi andranno conservati mediante interventi manutentivi e di integrazione mediante l'inserimento di essenze autoctone.

Il taglio produttivo è ammesso purchè non alteri l'immagine paesaggistica dell'elemento, ovvero mantenendo adeguate piante giovani con passo indicativamente non superiore ml 1,50

Tutti gli interventi dovranno essere comunicati ed eventualmente preventivamente autorizzati secondo quanto previsto dal Piano di Gestione ZPS del Parco Colli Euganei 2010 (ed eventuali modificazioni)

#### **Articolo 26.4 – Land Marker**

sono indicati con il simbolo di Land Marker:

- albero monumentale, castagno secolare, ubicato alle pendici sud ovest del monte Vendevolo, segnalato da Corpo Forestale dello Stato
- parco di villa Contarini Rota Piva

All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità degli ambiti.

la potatura e gli interventi di dendrochirurgia dovranno essere autorizzati, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa, a firma di tecnico agronomo o forestale e comunque preventivamente segnalati al Corpo Forestale dello Stato

#### **Articolo 26.5 – Monumenti geologici**

Nelle tavole di P.I. sono individuati i "monumenti naturali geologici" normati dall'art.22 c.3 delle N.T. fra i quali il geosito G012 "trachite colonnare del Monte Cinto".

In tali ambiti sono escluse tutte le attività tali da compromettere la conservazione integrale del sito, mentre sono ammessi interventi manutentivi, di pulitura e di sistemazione in sicurezza dell'ambito.

Per la salvaguardia dei monumenti naturali geologici e vegetali si applicano le prescrizioni contenute nel Piano Ambientale (art. 22 comma 3) ed ulteriormente definite nell'ambito del Regolamento di cui alla legge regionale 16 agosto 1984 n. 40:

- il divieto di qualsiasi attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione, disturbo o modificazione della consistenza e dello stato dei monumenti stessi, sono ammessi gli interventi finalizzati alla manutenzione delle risorse e all'attività di studio e di ricerca scientifica;
- il divieto di introduzione, nei siti interessati, di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazioni o contaminazioni dei monumenti stessi;
- in particolare, per i parchi e giardini storici, il divieto di ogni intervento che possa compromettere l'integrità dell'insieme e comportare la separazione fisica e visiva dagli edifici storici e dal contesto paesaggistico in cui sono inseriti; i progetti di recupero dovranno fare riferimento all'intero complesso, con catalogazione di tutte le piante incluse, anche per evitare la sostituzione e l'integrazione con essenze non pertinenti, per mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti, e per predisporre sistemazioni atte a migliorare la fruizione e l'apprezzabilità compatibilmente con la loro conservazione.

### **Articolo 26.6 – Cave**

Non sono ammesse modificazioni dei profili morfologici salvo quanto previsto da piani di ricomposizione ambientale predisposti secondo la normativa regionale vigente.

Gli interventi di recupero, e riqualificazione, anche in riferimento ai manufatti esistenti e alle destinazioni compatibili, andranno condotti per:

- interventi di recupero e mitigazione mediante redazione di uno specifico progetto di ricomposizione ambientale, in sintonia con il Progetto Tematico Cave del Parco dei Colli Euganei
- interventi di riordino e riqualificazione dei manufatti esistenti legittimi, compatibili alle norme di tutela geologica e idrogeologica dell'ambito, anche con destinazioni a servizi, visitazione e ospitalità,
- eventuale applicazione del credito edilizio di cui alle presenti norme

Gli interventi relativi alle cave abbandonate e dismesse andranno condotti mediante PUA o schedatura specifica del P.I., e acquisizione del parere degli enti competenti per il regime dei vincoli in atto.

## TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

### Art. 27 - ZONE "F" PER SERVIZI

Nelle zone per servizi individuate con particolare simbologia nella cartografia del P.I., sono consentite solo le destinazioni di cui alle presenti norme. Gli interventi ammessi sono disciplinati dai parametri in essi contenuti.

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme nelle zone destinate a servizi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso o mutamento conforme alla destinazione dell'area.

L'autorizzazione e la concessione edilizia necessarie agli interventi di cui al comma precedente, negli immobili con destinazione difforme da quella prescritta dalle presenti norme, verrà rilasciata previo atto d'obbligo tra l'amministrazione ed il richiedente, in cui quest'ultimo in caso di esproprio, si impegnerà a non richiedere indennizzo sui lavori eseguiti.

#### Art. 27.1 - F1 Aree per l'istruzione

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare indici e parametri stabiliti dalla vigente legislazione per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

**-distanze dai confini:**

minima ml.5,00;

**-distanza tra fabbricati:**

minima ml.10,00 per pareti finestrate contrapposte, ml.5,00 per pareti non finestrate,

**-distanza dalle strade:**

minima ml.15,00.

L' area esterna va mantenuta con decoro e almeno in parte attrezzata con alberi, cespugli e tappeto erboso calpestabile.

Il parcheggio per gli autoveicoli è preferibile sia esterno alla recinzione.

Il cancello di uscita deve essere realizzato in modo da garantire al massimo l'incolumità degli alunni.

Va rispettata la L.n. 13/89 relativa alle barriere architettoniche.

#### Art. 27.2 - Z.T.O. F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

All'interno di queste aree possono essere accolte tutte quelle strutture di specifico e particolare interesse generale o comune come: uffici pubblici, sedi di enti di interesse sociale, uffici ed enti assistenziali, sedi carabinieri, uffici bancari e simili, farmacie, ambulatori, biblioteche, sala congressi, ecc..

Sono anche comprese, e opportunamente perimetrate con tratteggio, le aree utilizzate o destinate alle strutture religiose.

- **Interventi ammessi:** sono ammessi interventi in conformità ai punti 1 e 2 sottostanti. Per quelli possibili all'intervento nelle aree di "Centro Storico" dovranno essere rispettati i criteri generali indicati in precedenza al punto B dell'art. 12 delle presenti norme.

##### 1- Nelle aree per strutture religiose

All'interno di dette aree sono permesse solo le realizzazioni necessarie alle opere di culto e le attrezzature correlate con la vita religiosa nonché quelle socio-ricreative ed educative di indirizzo religioso.

Di norma non sono concesse nuove edificazioni ma solo ampliamenti dell'esistente, per motivate esigenze di adeguamenti alle norme igienico-sanitarie, nei limiti del 10% dell'esistente volume residenziale e nel rispetto, come segue, delle distanze: dai confini non essere inferiori a ml. 5.00, dalle strade non inferiori a ml. 5.00 o in allineamento con l'esistente sul fronte principale.

**Area F2/1-** E' possibile il recupero di un volume equivalente a quello storicamente accertabile nel retro della Chiesa. La realizzazione dovrà avvenire nel sedime esistente e dovrà rispettare, oltre le prescrizioni generali relative agli edifici esistenti entro la perimetrazione del centro storico, anche le seguenti:

a - altezza massima ml. 6.00;

b - copertura a capanna;

c - mantenimento volume forma e foronomia.

**Area F2/10-** Sarà possibile realizzare alcune strutture a supporto di quelle ricreative nei limiti di un volume massimo di mc. 300 e di un'altezza non superiore a ml. 3.00.

Dovranno essere rispettate le distanze di ml. 5.00 dai confini; sarà possibile l'edificazione in aderenza o a confine previo accordo fra le parti.

**Area F2/16-20** - In queste aree sarà possibile, solo quanto riportato al punto 1 (uno) del presente articolo, come indicazione e normativa generale. Con l'obbligo anche della osservanza, trattandosi di interventi entro il perimetro di centro storico, del mantenimento dei volumi, della forma e della foronomia.

Sarà possibile ricorrere ad interventi di ristrutturazione interna per esigenze di tipo abitativo - pedagogico - sociale - ricreativo.

2 - Nelle altre aree valgono le indicazioni specifiche seguenti:

**Area F2/7** - L'edificazione in quest'area, ove esistono edifici non più utilizzati o utilizzabili, potrà avvenire solo a seguito di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica - nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- superficie interessata: non superiore a mq. 18.000

- indice territoriale: mc/mq. 0.5

- superficie coperta non superiore allo 0.10 (dieci per cento)

- altezza massima: ml. 6.5

- distanza dai confini e dalle strade: non inferiore a ml. 20.00

- obbligo di realizzare strutture con tipologia tipica della zona.

**Area F2/9** - L'edificazione in quest'area potrà avvenire solo a seguito di un progetto di iniziativa pubblica, e di approvazione Consigliare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie interessata: non superiore a mq. 5.000

- indice edificatorio territoriale max: mc/mq. 0.6

- superficie coperta non superiore allo 0.20 (venti per cento)

- altezza massima: ml. 6.5

- distanza minima dai confini e dalle strade ml. 10.00

- obbligo di realizzare strutture con tipologia tipica della zona.

**Area F2/12** - Non si prevedono interventi di ampliamento ma, eventualmente, di sola manutenzione e o ristrutturazione di adeguamento alle norme di sicurezza.

Pur trattandosi di edifici di nessun valore storico o architettonico si fa obbligo, per la loro ubicazione all'interno del perimetro dei Centro Storico, al rispetto delle norme previste al punto B dell'art. 12.

**Area F2/14** - L'edificio è stato censito come A2-.

Qualsiasi intervento è definito nella normativa specifica.

**Area F2/19** - In quest'area, cava Faedo - non attiva - mq. 15.000 circa, saranno possibili interventi di indirizzo socio-culturale previsto per lo studio, la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente.

L'attuazione avverrà solo a seguito di uno studio o programma di valorizzazione presentato, o fatto proprio, da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'indice fondiario massimo sarà di mc/mq. 0.15.

L'indice di copertura non dovrà superare lo 0.05 e l'altezza dovrà essere inferiore a ml. 6.5.

La concessione sarà diretta e l'attuazione avverrà a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**Area F2/22** - L'edificazione, con destinazione d'uso di tipo socio-assistenziale o ricreativa, potrà avvenire solo a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale e su ipotesi e previsioni di iniziativa pubblica.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- volume massimo edificabile per intera area: 1.000 mc.
- indice di copertura non superiore alla 0.3 (trenta per cento)
- altezza non superiore a ml. 7.00 con n. 2 piani fuori terra
- la particolare ubicazione dell'area porta l'obbligatorietà di un'edificazione tipica per edifici del centro storico.

**Area F2/29** - In quest'area, nella quale l'edificazione prevista è a destinazione socio-culturale, valgono gli indici e le prescrizioni seguenti:

- piano di recupero di iniziativa privata per tutta l'area interessata
- piano di intervento per una soluzione generale del problema - volumi e servizi
- interessante tutta l'area e tutta i volumi inseriti, presentato, o fatto proprio, dall'Amministrazione Comunale;
- approvazione Consigliare;
- ampliamenti: quelli necessari all'attività della struttura con un massimo del 20% (venti per cento) dell'esistente;
- valorizzazione delle strutture attuali;
- nuove volumetrie nel rispetto della tipologia di quelle esistenti;
- altezza delle nuove volumetrie: non superiore a quella delle strutture adiacenti;
- distanza dalla strada: non meno di ml. 10.00
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00

### **Art. 27.3 - Z.T.O. F3 - aree attrezzate a verde pubblico e parco - gioco e sport**

Le aree a verde pubblico, comprendenti anche quelle utilizzate come parco, individuabili nelle tavole di P.I. da apposita grafia e simbologia, dovranno essere attrezzate con opportuna illuminazione, con vialetti per la pedonalità e con quanto altro necessario. Gli spazi a parco, dovranno prevedere spazi di sosta, vialetti opportunamente sistemati nel fondo, e quanto altro sia necessario e opportuno per un corretto e completo utilizzo.

Le aree attrezzate per il gioco e lo sport, individuate nelle tavole di piano con specifica grafia e simbologia, potranno essere corredate dai volumi necessari per le varie attività sportive previste e per i servizi igienici.

L'edificazione degli impianti necessari alle attività sportive è subordinata alle seguenti norme e/o prescrizioni:

- ubicazione: gli edifici dovranno essere distribuiti nel verde con una progettazione unitaria riguardante tutta la zona;

- densità di fabbricazione: la cubatura complessiva degli edifici, riferita a ciascuna area destinata a sport, non dovrà essere superiore a 0,10 mc/mq. con un massimo di 500 mc.;
  - altezza massima dei fabbricati: non dovrà essere superiore a ml. 6.50;
  - indice massimo di superficie coperta: la superficie coperta degli edifici non dovrà superare il 5% dell'area destinata ad attrezzature sportive;
  - distanza dai confini: la distanza dal fabbricato o corpo di fabbrica dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo vincolo con il proprietario confinante;
  - distanza dal ciglio stradale: la distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00; a ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00 ed a ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00, eventualmente incrementate di m. 1.50 se previsto marciapiede pubblico;
- E' necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale per qualsiasi realizzazione.

### **Area F3/33 BUSO DEI BRIGANTI – MONTE CINTO -**

#### Sito di interesse storico - naturalistico

In tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi per la salvaguardia, recupero, messa in sicurezza e valorizzazione dell'ambiente preesistente in funzione delle sue caratteristiche testimoniali e naturali.

Non sono ammessi interventi edificatori, di manomissione dei profili geologici, mentre per la parte vegetativa sono ammessi interventi di manutenzione e piantumazione di essenze autoctone secondo indirizzi specifici del Piano Ambientale.

Opere provvisoriale: sono ammessi interventi volti al miglioramento della fruibilità del sito quali sistemazione di percorsi e arredo, installazioni provvisorie (che non comportano trasformazione permanente dei luoghi) e a carattere stagionale.

### **F3/34 - BUSO DELLA CASARA -**

#### Sito di interesse storico - naturalistico

In tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi per la salvaguardia, recupero, messa in sicurezza e valorizzazione dell'ambiente preesistente in funzione delle sue caratteristiche testimoniali e naturali, nonché interventi connessi ad attività di ricerca scientifica ed archeologica preventivamente autorizzata. Particolare riguardo dovrà essere posto al recupero filologico delle preesistenze archeologiche (acquedotto romano, sorgenti, ect.).

Non sono ammessi interventi edificatori, di compromissione dei profili geologici, mentre per la parte vegetativa sono ammessi interventi di manutenzione, pulizia, restauro ambientale e piantumazione di essenze autoctone secondo indirizzi specifici del Piano Ambientale.

Opere provvisoriale: sono ammessi interventi volti al miglioramento della fruibilità del sito quali sistemazione di percorsi e arredo, installazioni provvisorie (che non comportano trasformazione permanente dei luoghi) e a carattere stagionale.

### **F3/36 – “FONTANELLA” VIA GIARIN**

#### Sito di interesse storico - naturalistico

In tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi per la salvaguardia, recupero, messa in sicurezza e valorizzazione dell'ambiente preesistente con restauro e risanamento conservativo della fontana, in funzione delle sue caratteristiche testimoniali e naturali.

Non sono ammessi interventi edificatori mentre per la parte vegetativa sono ammessi interventi di manutenzione, pulizia, restauro ambientale e piantumazione di essenze autoctone secondo indirizzi specifici del Piano Ambientale.

Opere provvisoriale: sono ammessi interventi volti al miglioramento della fruibilità del sito quali sistemazione di percorsi e arredo ed integrazione dei manufatti idraulici.

#### **Art. 27.4 - Parcheggi**

Sono zone destinate alla sosta di autoveicoli e di mezzi di trasporto in genere.

-Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio spetta al Comune.

Enti o privati possono sostituirsi al comune previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La superficie coperta non può superare il 10% della superficie del parcheggio.

Le superfici scoperte devono essere realizzate di preferenza con materiali permeabili all'acqua piovana e dotati di adeguati sistemi di scolo.

Vanno piantati alberi con chioma alta protetti sul bordo da rete o cordoli.

#### **Zona F4/37 – BRAJO –**

Sito di interesse turistico a servizio del Parco. L'area dovrà essere attrezzata a piccolo parcheggio secondo le indicazioni di cui al punto 8 lett. b dell'articolo 27 delle N.A. del Piano Ambientale per poche decine di posti auto, mentre i rimanenti spazi, in particolare di bordo, dovranno essere piantumati e arredati per valorizzarne l'inserimento ambientale e la fruibilità in funzione dei valori naturalistici presenti.

#### **Art. 27.5 F5 - Aree per attrezzature Tecnologiche e speciali**

In dette aree, anche non indicate nelle tavole di Piano, ma individuabili in caso di necessità, sarà possibile realizzare le attrezzature tecnologiche e/o speciali di interesse pubblico.

L'ampliamento delle strutture esistenti è ammesso a seguito di approvazione di Consiglio Comunale secondo le modalità previste dalla legge

##### **a - servizi tecnologici**

Si intendono impianti tecnologici i sottoelencati servizi:

- ii impianti idrici
- gs impianti gas
- en impianti enel
- e elettrodotti
- de impianti depurazione
- in impianti incenerimento
- tf impianti trattamento rifiuti
- pd pubbliche discariche
- ma mattatoi
- te impianti telefonici

Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

I manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dalle zone o aree in cui ricadono, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Anche gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia.

Per manufatti particolari, per dimensioni ed usi, diversi da quelli sopra richiamati, si applicano i disposti del R.E.

***b - cimiteri***

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

**Articolo 28 - IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

Con riferimento a quanto disposto dalla D.G.R. 7 dicembre 1999, n° 4433, si dettano le seguenti norme per l'installazione di distributori stradali di carburante.

a) Tipi di impianti ammessi

I tipi di impianti ammessi nel territorio comunale, così come definiti dal punto 3.1 della D.G.R. 4433/99 sono:

- Chioschi;
- Stazioni di rifornimento;
- Stazioni di servizio.

b) Localizzazione degli impianti

Gli impianti di nuova costruzione, di cui alla lettera a), sono ammessi nelle zone D1 e nelle zone " E" ove ammesso dal Piano Ambientale

Per gli impianti di distribuzione esistenti è consentita la permanenza nell'attuale sito purché non in contrasto con il Piano Regionale di distribuzione dei carburanti vigente, inoltre è consentito l'ampliamento nel rispetto dell'ammissibilità di zona e dei parametri di cui al successivo punto c).

Gli ampliamenti consentiti dovranno adeguare la dotazione degli standard.

Sono fatte salve eventuali nuove disposizioni di legge meno restrittive.

c) Parametri urbanistici da rispettare nell'installazione dei distributori stradali di carburante

• Chioschi :

Volume massimo consentito e per i soli locali per ricovero addetti dotati di servizi igienici	mc 27
H massima del volume	m 2,40
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00

• Stazioni di rifornimento :

Rapporto di copertura massimo delle strutture complementari in Zona D1	10% dell'area di pertinenza
H massima del volume delle strutture complementari	m 5,00
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00
Superficie fondiaria (minima)	mq 1.500

Superficie fondiaria (massima) mq 2.500

• Stazioni di servizio:

Rapporto di copertura massimo delle strutture complementari  
in Zona D1 10% dell'area di pertinenza  
H massima del volume delle strutture complementari m 5,00  
Distanza dai confini (minima) m 10,00  
Distanza dalle strade (minima) m 10,00  
Distanza dagli edifici (minima) m 10,00  
Superficie fondiaria (minima) mq 1.500  
Superficie fondiaria (massima) mq 2.500

All'interno delle zone definite al precedente comma b), sono ammessi interventi per l'installazione di impianti ed annessi, così come definiti dal comma a), ad esclusione dei chioschi e nel rispetto degli indici parametrici sopradescritti.

d) Norme generali

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento devono rispettare i limiti di livello sonoro di legge verificato con A.S.L.

Gli scarichi devono essere autorizzati dall'autorità competente, compresi quelli dei lavaggi dei mezzi.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml 200 da edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 490/99.

Solo nelle aree di interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del Decreto legislativo 490/99, sono consentiti impianti stradali di tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento e nelle sole zone di cui al comma b).

e) Rispetto delle caratteristiche costruttive per l'installazione di distributori stradali di carburante

Per il rispetto delle caratteristiche costruttive si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, e del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento.

## TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

### Articolo 29 - ZONE VINCOLATE

Nelle tavole di **P.I.** sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

#### 1. *Vincolo Monumentale*

Il Piano indica gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza dove si applicano le norme di cui al precedenti articoli 4 e 5 e 6. Sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati dal Piano, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001

#### 2. *Vincolo ambientale – paesaggistico*

Il P.I a titolo ricognitivo, individua:

- la fascia sottoposta a vincolo del Canale Bisatto, dello Scolo di Lozzo ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. c). L.R. 11/04. il corso dei calti Rio di Valnogaredo”, “ Rio di Fontanafredda”, “Scolo Cinto e Rio la Ghiaia” soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. C). L.R. 11/04. per una fascia di 150 ml dell'unghia esterna dell'argine. All'interno di tali zone sono consentiti gli interventi ammessi dalla zonizzazione di Piano secondo i caratteri tipologici di cui al precedente articolo 21 e dal "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I. , previo acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente
- Le aree sottoposte a vincolo paesaggistico come “bellezze individuate e bellezze d'insieme” ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/ 2004 – e art 142 punto 1 lett f) Colli Euganei di cui alla tav. 1 del PAT. In tali aree, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia. Nelle nuove costruzioni, gli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito. e secondo le norme di cui al "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.
- Le zone boscate ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. g). L.R. 11/04 di cui alla tav. 1 del PAT. In tali, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia. Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.

#### 3. *Vincolo Idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904*

La distanza di rispetto dal demanio idrico è quella stabilita d, dal competente Consorzio di Bonifica e dal Genio Civile ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904, entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori. Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente

concordati con l'ente competente. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra.

Negli ambiti interessati sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001
- Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (PUA) secondo le quantità e destinazioni di zona.

#### **4. Vincolo sismico**

L'intero territorio del PAT ricade in "zona 4" ai sensi della seguente normativa di riferimento: O.P.C.M. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003 (classificazione sismica), O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone);

#### **5. Rete natura 2000**

il territorio comunale è quasi interamente interessato dal del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3260017 "Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco" individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006.

La descrizione, l'analisi e le indicazioni specifiche sono riportate nell'elaborato del PAT "Valutazione di incidenza ambientale" (VINCA).

In tali Ambiti gli interventi di trasformazione sono soggetti alle disposizioni relative alla Valutazione di Incidenza di cui all' Art. 6 della Direttiva 92/43/CEE e al Piano di Gestione dell'Ente parco Colli Euganei.

In ogni caso devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate. limitando l'espansione verso il territorio rurale adiacente e salvaguardando le aree occupate da habitat di specie di interesse comunitario.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

## Articolo 30 - ZONE DI RISPETTO

### 1. *Rispetto cimiteriale*

All'interno del perimetro di vincolo sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato, gli interventi di ampliamento del cimitero stesso e delle attrezzature connesse. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono vietate nuove costruzioni. Le aree sottoposte a vincolo sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone agricole secondo gli indici delle stesse. Si richiamano le norme di cui alla L. 166/2002 e quanto previsto dall'art. 41, comma 4 bis della L.R. 11/2004.

### 2. *Zone di rispetto dei corsi d'acqua*

Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi, ovvero quelle rappresentate cartograficamente alla tavola 1 del PAT vigente. Le aree sottoposte a vincolo per rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 96 lettera f del Regio Decreto n° 523 del 1905 e Regio Decreto n. 368/1904. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di specifica istanza, dall'Ente competente (Genio Civile o Consorzio)

Per l'idrografia di interesse naturalistico del Piano Ambientale, ovvero i tratti dei corsi d'acqua pubblica indicati negli elaborati del Piano Ambientale, oltre quanto indicato al punto successivo, valgono le norme di cui all'articolo 21 punto delle NT del Piano Ambientale e la Deliberazione C.C. n. 12 del 29.01.2003, ed eventuali modifiche ed integrazioni

Per quanto riguarda gli scoli consortili, rii e calti minori va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dal Consorzio di Bonifica competente; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

### 3. *Fasce di rispetto di cui all'art. 41 lett. g) della LR 11/04*

Il P.I., a titolo ricognitivo, riporta l'area soggetta a tutela del Canale Bisatto, e dello Scolo di Lozzo ai sensi dell'art. 41 lett. g) della LR 11/04 per una fascia di profondità di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale

All'interno di tali fasce, sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
- ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dai P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le relative ZTO;
- per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art.44.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non

comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

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

#### **4. Fascia di rispetto dei depuratori**

Nelle aree all'interno della fascia di rispetto riportata negli elaborati del P.I. ai sensi del D.Lgs. 152/2006. sono vietate le nuove costruzioni. Le aree sottoposte sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone adiacenti secondo gli indici delle stesse. Lungo il perimetro va posta dimora una siepe realizzata con elementi vegetali sempreverdi

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti nella fascia, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001.

#### **5. Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Sule territorio comunale non sono presenti elettrodotti con di potenza uguale o superiore a 132 Kw. Qualora ne dovesse essere prevista la realizzazione La fascia e la distanza di rispetto andranno definite secondo le direttive, le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.I.. L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, dall'A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data. Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

#### **6. Rispetto stradale**

Nelle zone esterne al centro abitato, e dove non diversamente specificato dalle presenti norme le fasce di rispetto stradale sono previste dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle stesse.

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

#### **7. Rispetto archeologico**

In tali zone è prescritta l'indagine archeologica preventiva tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventiva dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto dall'art. 95 comma 1 del D.L. n. 163/2006. Il progetto corredata dalla predetta verifica dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ad il titolo abilitativo comunale all'intervento conterrà tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima

#### **8. Verde privato**

Comprende aree che appartengono alla zona urbana, spesso parzialmente edificate ed annesse ad edifici esistenti. Queste aree sono destinate a sistemazione di giardini privati, orti e attività agricole tipo domestico

E' ammessa la costruzione di serre o piccoli manufatti di carattere precario e temporaneo necessari alla coltivazione, degli arredi da giardino e le costruzioni accessorie come previsto dal Regolamento Edilizio.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457 lettere a-b-c-d negli edifici esistenti senza alterazione dell' involucro esistente. E' ammessa la trasformazione d'uso dei volumi legittimati al momento dell'adozione del P.I. in residenza o servizi.

E' ammesso l'ampliamento *una tantum* esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., purché previsto dalle schede B nel caso di edifici tutelati, e a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici

#### **9. Aree interessate da incendi boschivi**

Il Pat, alla tavola 1 – Vincoli - individua le aree che negli ultimi quindici anno sono state oggetto di incendio boschivo.

Le aree che sono state colpite a partire dall'anno 2000 sono:

- Monte Venda
- Monte Vendevolo
- Monte Castelletto
- Monte Peraro
- Monte Rusta

In tali ambiti si applicano le norme di cui all'art. 15 della L.R. 52/1978

## **TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

### **Articolo 31 -PEREQUAZIONE URBANISTICA**

La Perequazione Urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina urbanistica, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali avviene in conformità agli indirizzi di cui all'art. 7 delle NT del PAT e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.

Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale

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

risanamenti e bonifiche sociali;

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

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

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

## Articolo 32 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 33 e art. 4 della L.R. 14/2019

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

Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree paracadute" per i crediti edilizi sono:

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

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

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

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

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene

nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

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

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

### **Articolo 33 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

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

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

### **Articolo 34 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

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

Il P.I. identifica gli ambiti già 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, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi. Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

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.

## TITOLO VII – MONITORAGGIO

### Articolo 35 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;

la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

**B** verifiche di breve periodo (*cadenza annuale*),

**M** verifiche di medio periodo (*cadenza triennale*),

**L** verifiche di lungo periodo (*cadenza quinquennale*).

Matrice	Indicatori di Monitoraggio	Tempistica	Ente
ARIA	Concentrazioni di PM10 L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di PM10	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di NOx	B	ARPAV Comune
ACQUA	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS) L'indicatore definisce dal punto di vista chimico il grado di compromissione degli acquiferi per cause naturali e antropiche	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE) L'indicatore definisce lo stato della qualità biologica di un determinato corso d'acqua	M	ARPAV Consorzio Bonifica Comune
	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura) L'indicatore misura il numero degli allacciamenti alla fognatura comunale	B	ARPAV Polesine Servizi Comune
	Perdite delle reti acquedottistiche L'indicatore misura le perdite d'acqua degli acquedotti	B	ARPAV Polesine Servizi Comune
	Aree a ristagno idrico L'indicatore misura in % la superficie delle aree a ristagno idrico rispetto al totale	L	Consorzio Bonifica Comune

<b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b>	S.A.U. consumata per anno L'indicatore misura il consumo annuale di S.A.U.	B	Comune
	Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione L'indicatore misura le aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione nel totale delle superfici edificabili	B	Comune
<b>FLORA FAUNA BIODIVERSITA'</b>	Indice di Biopotenzialità Indice ecologico-funzionale che valuta il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m2/anno)	M	Comune
	Indice di estensione della rete ecologica Quantifica la percentuale di superficie occupata dagli elementi della rete ecologica sulla superficie totale	M	Comune
	Indice di sviluppo della rete a verde Esprime lo sviluppo lineare delle strutture arboreo-arbustive (siepi campestri) costituenti i sistemi a rete, rapportato alla superficie di territorio aperto	M	Comune
<b>PAESAGGIO</b>	Indice di Integrità Valuta la percentuale di superficie di aree integre (superficie non ricadente all'interno dei 50 metri dalle residenze e dei 100 metri dalle strutture produttive) sulla superficie totale	L	Comune
	Recupero elementi incongrui o di degrado L'indicatore misura il numero degli edifici incongrui o degradati recuperati rispetto al totale	M	Comune
	Riuso degli edifici non più funzionali al fondo L'indicatore misura il riutilizzo degli edifici non più funzionali al fondo	M	Comune
<b>PATRIMONIO CULTURALE ARCHITETT. ARCHEOLOG.</b>	Indice di recupero centro storico L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati nei centri storici	B	Comune
	Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale nel Comune	B	Comune
<b>INQUINAM. FISICI</b>	Popolazione esposta a rumore lungo la viabilità provinciale (leq-dBA) L'indicatore misura la % della popolazione esposta a emissioni di rumore	M	Comune
	Inquinamento luminoso L'indicatore misura in % lo sviluppo della rete pubblica conforme alla normativa sul totale	L	ARPAV Comune
	Presenza di Amianto sul territorio l'indicatore misura la presenza di edifici con presenza di amianto o eternit mediante specifica mappatura, e la percentuale di situazioni bonificate	M	Comune ARPAV

<b>ECONOMIA E SOCIETA'</b>	<b>Saldo naturale e sociale</b> L'indicatore misura le dinamiche della popolazione residente relativamente a nati e morti ed ai flussi in entrata ed in uscita dal Comune	B	Comune
	<b>Popolazione residente</b> L'indicatore misura la dinamica della popolazione residente al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	B	Comune
	<b>Numero di famiglie</b> L'indicatore misura la dinamica del numero delle famiglie residenti al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	B	Comune
	<b>Stranieri residenti</b> L'indicatore misura in % la quantità della popolazione straniera rispetto al totale per ai fini delle problematiche di integrazione	B	Comune
	<b>Occupati per settore</b> L'indicatore misura la popolazione occupata rispetto al totale e la ripartizione rispetto ai settori economici	M	Provincia Comune
	<b>Flussi di traffico lungo la S.R. n. 443 (n. veicoli)</b> L'indicatore misura il numero dei veicoli giornalmente transitanti lungo la S.R. n. 443 ai fini dell'inquinamento atmosferico ed acustico	M	Provincia Comune
	<b>Mobilità ciclistica</b> L'indicatore misura la disponibilità per abitante di piste ciclabili per la verifica della congruità dei percorsi rispetto alla necessità di ridurre il traffico veicolare	M	Comune
	<b>Percorsi naturalistici</b> L'indicatore misura la dotazione di percorsi naturalistici ai fini dell'uso turistico-ricreativo del territorio	M	Comune
	<b>Accessibilità alle aree verdi</b> L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt, 500 mt e oltre dalle aree verdi attrezzate di quartiere, rispetto al totale della popolazione	M	Comune
	<b>Accessibilità alle aree scolastiche</b> L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt da scuole materne, 500 mt da scuole elementari e 1000 mt da scuole medie, e popolazione totale	M	Comune
	<b>% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali</b> L'indicatore misura l'incidenza in % di aree ed attrezzature a standard sul totale delle aree residenziali	M	Comune
	<b>Dotazione verde pubblico</b> L'indicatore misura la quantità di verde pubblico per abitante	M	Comune
	<b>Superficie produttiva in % sul totale</b> L'indicatore misura la percentuale di superficie produttiva rispetto a quella totale	M	Comune
	<b>Superficie commerciale in % sul totale</b> L'indicatore misura la percentuale di superficie commerciale rispetto a quella totale	M	Comune
	<b>Superficie turistica in % sul totale</b> L'indicatore misura la percentuale di superficie turistica rispetto a quella totale	M	Comune

	<b>Volume residenziale annuo</b> L'indicatore misura il volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PATI alle necessità insediative	B	Comune
	<b>Edifici sostenibili</b> L'indicatore misura il volume di edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi volumi	B	Comune
	<b>Rifiuti</b> L'indicatore misura la % di raccolta differenziata di rifiuti nel Comune	B	Provincia Consorzio RSU Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)". L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici. I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

## **TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 36 - DEROGHE**

Il permesso di costruire in deroga al P.I. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Sono fatte salve le altre forme di deroga previste dalla normativa generale (statale e regionale) vigente.

### **Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

### **Articolo 38 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I.**

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.