



COMUNE DI
GALZIGNANO TERME
PROVINCIA DI PADOVA

2019

**P.R.C.
P.I.**

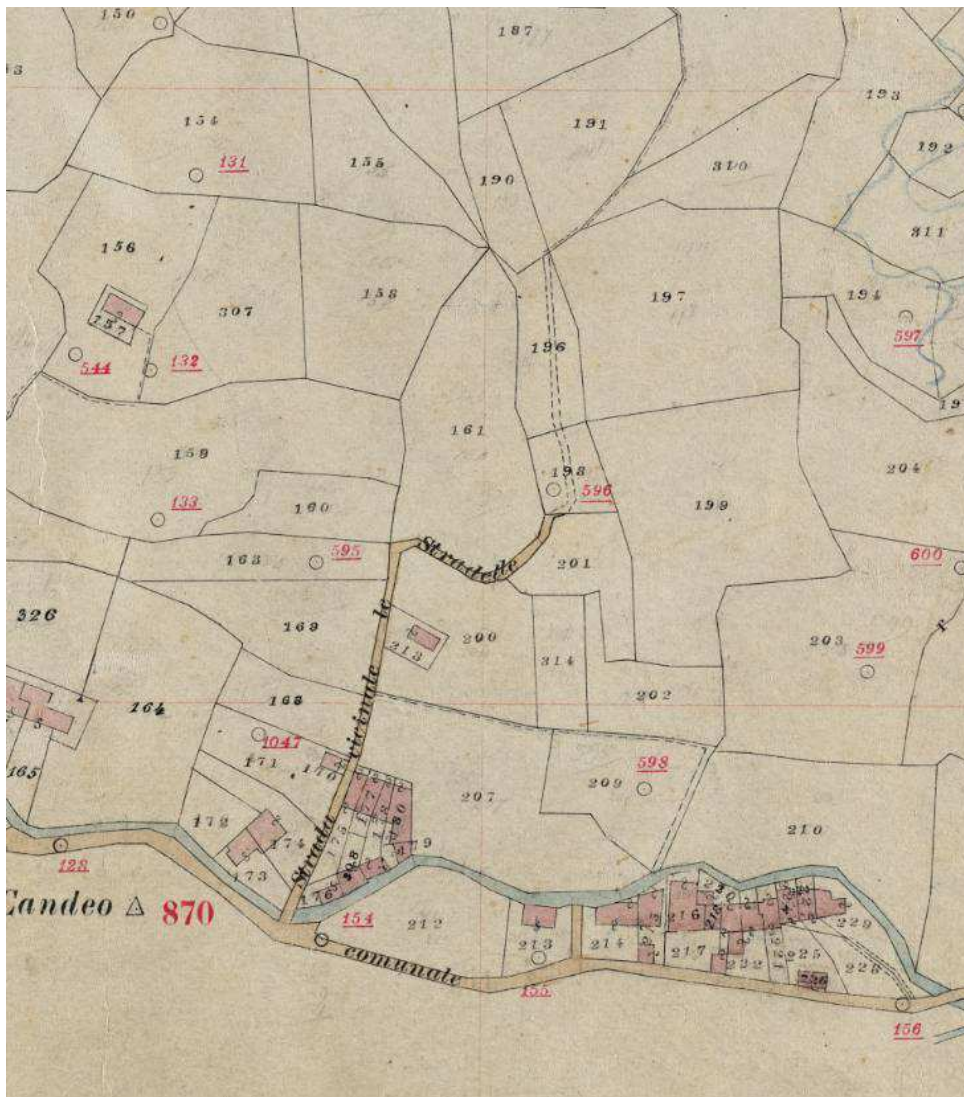
**PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 1**
(art. 17 L.R. 11/2004)

ELAB.

4

NTO

NORME TECNICHE OPERATIVE



Sindaco:
Masin Riccardo

Responsabile area tecnica:
Franceschetti Maurizio

Progettista:
Costantini Mauro

Adottato:

Approvato:

luglio 2019

testo coordinato con modifiche introdotte con:

- D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 8/9 Norme tecniche di attuazione – nonché con le modifiche introdotte con D.G.R.V. 1301 del 26/05/2008 ed approvate con delibera n. 11 del 22/02/2005 cfr pg. 6.
- D.C.C. 11/2005 ed approvata con D.C.C. 44/2005 e D.G.R.V. 1301 del 26/05/2008
- D.C.C. 38/2006 ed approvata con D.C.C. 49/2006, successivamente sostituita con nota adottata con D.C.C. 34/2009 ed approvata con D.C.C. 45/2009
- D.C.C. n.6 DEL 27/03/2009. Vedi scheda attività introdotta con Variante n. 2/2009 approvata con D.C.C. 7/2009
- D.G.C. 11 del 10/07/2012
-

n.b.: le modifiche sono riportate in corsivo

in rosso le modifiche della Variante 1/2019 del PI

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.

ART. 1 – DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE

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° 53 in data 21-12-2012 e approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale VTR n. 32 del 29.06.2016, e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n.96 del 17.07.2016 e pubblicato sul BUR n. 75 del 05 agosto 2016

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.

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

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

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.

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 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Si richiamano, oltre alle presenti NTO, anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana in particolare il DPR 6 giugno 2001 n. 380 11 e le successive modifiche ed integrazioni, e della Regione Veneto, in particolare la Legge Regionale Urbanistica 23 aprile 2004 n. 11 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 6 giugno 2017 n. 14, la Legge Regionale del 31 dicembre 2012 n. 50 e la Legge Regionale del 31 dicembre 2012 n. 55.

Si richiamano inoltre i contenuti e le indicazioni del PAT vigente, del Rapporto Ambientale

di cui al parere della Commissione Regionale VAS n. 66 del 4 aprile 2015 le indicazioni – prescrizioni della VCI (valutazione compatibilità idraulica)

~~Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE~~

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

~~Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.I.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.I.~~

~~Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI~~

~~Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare il DPR 380 del 06 giugno 2001, la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24, Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993 e le successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e D.Lgs n. 32 del 11.02.1998~~

Articolo 3 - ELABORATI DI P.I.

Sono elementi costitutivi del P.I., oltre alle tavole di analisi predisposte come da indicazione regionale, le tavole e gli elaborati normativi di seguito indicati:

- Tav. 1.1. P.I. Intero territorio comunale scala 1: 5.000 nord
- Tav. 1.2. P.I. Intero territorio comunale scala 1: 5.000 sud
- Tav. 2.1 P.I. Zone significative: Capoluogo scala 1:2.000.
- Tav. 2.2 P.I. Zone significative: Valsanzibio scala 1:2.000.
- Tav. 2.3 P.I. Zone significative: Pianzio Canova scala 1: 2.000.
- Tav. 2.4 P.I. Zone significative: Bagnarolo scala 1: 2.000
- Tav. 3. P.I. Centri Storici scala 1:1000.
- elab. 3.1 Repertorio schede cellule Centro Storico
- elab. 4 - Norme Tecniche Operative
- elab. 5 - Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale
- elab. 6 - Registro dei crediti edilizi
- elab. 7 - Repertorio schede edifici testimoniali
- elab. 8 - Repertorio schede edifici PA
- elab. 9 - Repertorio schede attività produttive fuori zona
- elab. 10 - Repertorio edifici non più funzionali al fondo
- elab. 11 - Repertorio Normativo zone omogenee
- elab. 12 - Repertorio Normativo lotti in edificati
- elab. 13 – Relazione programmatica – raccolta delle modifiche
- elab. 14 - Verifica del dimensionamento

Qualora vi possa essere contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni espresse da quelli a scala con denominatore minore.

Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- Intervento edilizio diretto;
- Intervento diretto preceduto da approvazione di progetto unitario o di progetto di comparto
- Intervento urbanistico obbligatorio:
 - Piano Particolareggiato (P.P.)
 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - Piano di Recupero (P.d.R.)
 - Piano di Lottizzazione (P.d.L)
 - Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 4, è così precisata:

A) interventi in diretta attuazione del P.I.: nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo obbligatorio 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., è ammessa 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 previsti dalle norme vigenti

Con il Permesso di Costruire (o DIA) di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia, o del Dirigente, 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 D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e succ. modif..

A2) **Progettazione unitaria (U):** il P.I. definisce 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 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 ¹dal Comune, (previo parere della Commissione Edilizia), che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti, ² qualora dagli stessi previsto, possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola Permesso di costruire o D.I.A. 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. In ogni caso le modifiche –proposte andranno verificate rispetto all'inserimento ambientale, alle caratteristiche tipologiche prevalenti nella specifica zona territoriale omogenea e all'eventuale carico urbanistico che la modifica di previsione delle unità immobiliari può determinare in rapporto agli spazi pubblici presenti o previsti

(parcheggi pubblici eventualmente da integrare in ragione di almeno un posto auto per unità immobiliare aggiuntiva, sistemazioni stradali, ecc...).

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. Nelle tavole di P.I. sono riportati gli ambiti soggetti a progettazione unitaria dove essa si rende indispensabile, mentre nel repertorio normativo allegato alle presenti NTA sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento e le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie. 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. ³*Il rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. sono subordinati all'efficacia della Convenzione.*

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

- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della C.C.E, o su parere del Dirigente, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. per gli accorpamenti, demolizioni e ricostruzioni con modifica del sedime per interventi di dimensione unitaria superiore a 2.000 mc, o qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe, le tipologie dovranno uniformarsi a quelle prevalenti nella specifica zona territoriale omogenea in cui l'intervento si colloca.

1.2.3. Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 8 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

A3) Ambiti soggetti ad intervento codificato (A.I.C.): il P.I. definisce ambiti di completamento del sistema urbano già parzialmente urbanizzati dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente disegno urbano dei nuovi inserimenti. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee limitrofe, e vengono pertanto assoggettate ad intervento di tipo codificato mediante scheda progetto riportata al repertorio normativo. Gli interventi previsti dal P.I. in tali zone sono specificatamente indicati nel al successivo articolo 12.4 e al repertorio normativo, dove sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano; le quantità di superfici a standard sono quelle riportate ⁴*negli elaborati.*

Qualora il Comparto ricada all'interno di una zona territoriale omogenea C2 con lo strumento attuativo dovranno essere quindi sviluppate le quantità e le previsioni compositive della scheda di Ambito di Intervento Codificato, eventuali varianti non potranno ridurre le quantità di superfici e servizi previsti e le indicazioni prescrittive riportate in nota alla specifica scheda.

Qualora il Comparto ricada all'interno di una zona territoriale omogenea C1 gli elaborati per la progettazione di Ambito di Intervento Codificato sono quelli richiamati al punto precedente per la progettazione unitaria. Il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere preceduto da apposito convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, relativo alle opere di urbanizzazione previste, i termini ed i modi per la loro realizzazione, e dovrà essere prevista specifica fideiussione a garanzia del Comune.

B) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti 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".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui All'articolo 19 punto 2 della L.R. 11/2004.

Il ricorso allo strumento attuativo 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 sostanzialmente essere 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 Regolatore Generale 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 assunto 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 P.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 7,50 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede su entrambi i lati, salvo diverse indicazioni specifiche degli elaborati grafici di P.I. o di Repertorio Normativo .

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. (accordo di programma)

B1) Piano Particolareggiato (P.P.) ~~di cui alle disposizioni degli artt. 12 e 52 della L.R. 61/85~~ di cui al punto 1 lettera a) dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e di cui , di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni.

B2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ~~di cui alle disposizioni degli artt. 13 e 52 della L.R. 61/85, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.~~ 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;

B3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P) il P.I. stabilisce le zone nelle quali obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità da parte dell'Amministrazione Comunale mediante individuazione d'ambito.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi funzionali di intervento.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere

convenzionata con tutti i privati proprietari od aventi titolo.

B4) Piano di Recupero: redatto in conformità a quanto previsto dall'art.15 della LR 61/85 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. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, 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.

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 attenta e 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.. 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, ⁵redatto in conformità a quanto previsto dalla *Legge urbanistica del Veneto*, 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, allineamenti, ecc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi **ai sensi dei punti 12 e 13 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni**

Ogni lottizzazione dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da specifica normativa e da elaborati planivolumetrici che fissino le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi che degli elementi di disegno urbano, atte a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa. In particolare la normativa dovrà stabilire tutti gli elementi utili per l'attuazione di singoli interventi edilizi mediante DIA, le variazioni ammissibili allo schema planivolumetrico da assoggettare a Permesso di Costruire e Progettazione Unitaria, di che modifiche diverse comporteranno Variante al PdL assoggetta alla medesima la procedura di approvazione dello strumento originario.

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.

B6) Piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. **all'art. 21 della L.R. 11/2004** in caso di inadempienza dei privati, e' ammessa la lottizzazione d'ufficio

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 PUA 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 dal Consiglio Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

4.5. Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 8 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di P.I., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- "A" zone storiche o di rilevanza ai fini socio-economici aggregativi:
- "A1" zone centrali socio-economiche e residenziali ad intervento pubblico e/o privato:
- "B" zone di completamento totalmente o parzialmente edificate:
- "C1" zone destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate:
- "C2" zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate:
- "D1" zone destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali di completamento:
- "D2" zone destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali di nuova formazione:
 - Attività produttiva da confermare:
 - Attività produttiva da bloccare;
 - Attività produttiva da trasferire;
- "E1" aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza ambientale:
- "E" aree agricolo-produttive;
- ~~"E3" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;~~
- "E4" nuclei residenziali in zona agricola;
- Zone a servizi:
 - "Fa" aree per l'istruzione;
 - "Fb" aree per attrezzature di interesse comune;
 - "Fc" aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
 - "Fd" aree per parcheggi;
 - "Fe" aree per attrezzature ricettive turistiche;
- "Vp" verde privato;
- "Vs" zone per le grandi strutture sportive e ricreative private:
- "Z" zone termali con insediamenti terapeutici e ricettivi
- Zone a vincolo cimiteriale;
- Zone a vincolo tecnologico;
- Aree a vincolo forestale idrogeologico;
- Aree a vincolo storico-artistico ex L.1089/1939.

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

1) Modi di intervento

- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

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

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO

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

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

a) Zone residenziali (ZTO A, A1, B, C1, C2, E4)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione di P.I.:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150 ;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600 nelle zone "A" e mq 1.000 nelle zone B – C1 – C2, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 55 del 31.12.2012 e relative circolari esplicative, monetizzabili solo in z.t.o. "A - A1 e B
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, salvo diverse prescrizioni specifiche del P.I. ⁶e, comunque, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 41 delle Norme del PTRC;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, ⁷limitatamente a quanto previsto dallo specifico piano comunale, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati ⁸dall'art. 69 del Regolamento edilizio) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di P.I., macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (tranne che nelle zone E4);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco ⁹Dirigente e su parere della Commissione Edilizia Comunale ¹⁰sentita la competente azienda ULSS, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

¹²Per le sole Zone residenziali di Completamento (B e C1) poste a confine con le Zone Agricole, sono consentiti ricoveri per animali di bassa corte (galline, anitre, faraone, conigli) esclusivamente ad uso domestico con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

- N° massimo di capi complessivamente detenuti: n. 10;
- È consentita la realizzazione di un recinto eseguito con rete metallica o similare di altezza massima pari a ml 1,50 con una superficie utile massima di mq 10. Qualora

detto recinto venga realizzato a confine, lungo il perimetro del lato confinante dovrà essere posta a dimora una siepe arbustiva a norma dell'art. 892 punto 3) del Codice civile;

- *Il recinto è ammesso a confine solo se con la zona agricola. In tutti gli altri casi dovrà essere realizzato a non meno di ml 1,50 dal confine;*
- *All'interno del recinto di cui sopra è consentita la realizzazione di un box (pollaio) con andamento a capanna, tamponato lateralmente in legno o materiale simile, fissato al terreno mediante tecniche che escludono l'uso di leganti, della superficie massima di mq 6 ed altezza massima pari a ml 2,10.*
- *Detto box (pollaio) dovrà osservare le distanze dai confini applicate, per analogia, con le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 1,50. Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, tali interventi saranno attuabili mediante la procedura della S.C.I.A. Segnalazione Certificata di inizio attività.*

b) Zone produttive

b1) Zone produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale

- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 55/2012 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, palestre private ecc.;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche, quali pesa, autorimessa, servizi finanziari, sportelli bancari o postali, impianti carburanti privati, mense, e assimilabili;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale e della vicinanza al tessuto insediativo residenziale le attività invasive per produzione di odori e polveri moleste o inquinanti quali:

attività conciarie in genere;

- impianti di deposito o trattamento rifiuti solidi o di altro genere;
- impianti di trasformazione all'aperto di materiali inerti o compostaggio
- attività od impianti ed industrie chimiche in genere, con produzione di reflui liquidi inquinanti o immissioni in atmosfera;

c) Zone agricole E

- gli edifici funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- gli allevamenti zootecnici secondo le modalità e i limiti dettati dalla legislazione vigente;
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti diretti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche

- la residenza.

¹¹*In ogni caso, deve farsi riferimento alla disciplina di cui alla L.R. n. 11/2004 e atti di indirizzo.*

d) Zone di rispetto

- La residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;
- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di P.I., sono ammessi nuovi insediamenti per impianti e servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, gli autolavaggi, nel rispetto delle disposizioni del DL 11 febbraio 1998 n. 32;

6.7.8.9.10.¹¹ Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 8/9 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

¹² Modifiche introdotte con D.G.C. 11 del 10/07/2012 LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

Articolo 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.

8.1. FINALITA' NORMATIVE.

Alle parti del territorio comunale definite come zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali si applicano le norme dei seguenti articoli.

Le Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", così come indicate nelle cartografie 1:5.000 e 1:2.000 del P.I., vengono identificate come altrettante zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

In tutte le Zone "A" è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti senza grado di protezione fino ad un massimo del 20%; così come è ammesso l'accorpamento dei fabbricati esistenti e legittimi semprechè non contrastatino con i caratteri storico ambientali della zona.

Puntualmente, per la Zona "A10" del Capoluogo si prevede l'edificabilità della sola area libera, fino ad un massimo di 1.000 mc .

8.2 .ATTUAZIONE.

Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del P.I. avviene

- a mezzo di Intervento Edilizia Diretto;
- a mezzo di Piano di Recupero.

Gli Interventi Edilizi Diretti sono ammessi in funzione del grado di protezione assegnato agli edifici come specificatamente indicato nella cartografia di P.I. ~~e comprendono:~~

- ~~- la manutenzione straordinaria;~~
- ~~- restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~- gli interventi di ristrutturazione edilizia.~~

Nelle zone di degrado, come individuate dal P.I., ogni intervento diverso dalla manutenzione straordinaria, dal restauro conservativo e dal consolidamento statico, viene consentito a condizione che venga previsto da un Piano di Recupero. Il Piano di Recupero, oltre alla ristrutturazione edilizia, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica.

Dal P.I. vengono indicate, qualora previste, le unità minime di intervento.

In tal caso, il progetto unitario deve essere esteso all'intero ambito indicato nelle tavole di P.I. Deve, al contempo, rispettare tutte le indicazioni planimetriche distributive e viarie, nonché le localizzazioni di aree a verde e parcheggio contenute nelle tavole di progetto di P.I..

8.3 INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.

Nei grafici di progetto del P.I. sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale, i gradi di tutela determinati secondo le seguenti categorie:

- Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2004 e s.m. e i., Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi
- Edifici non riferibili al punto precedente ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale

ed ambientale, individuati come “emergenze architettoniche” anche in riferimento al Piani Ambientale vigente, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo

- C. Edifici minori, privi di elementi architettonici di particolare pregio o distinzione, ma che mantengono caratteri tipologici storicizzati con valore testimoniale e ambientale da conservare, e costituiscono parte integrante della trama urbana o del paesaggistico rurale, quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B
- D. Edifici di cui al punto precedente che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico 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 i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo;
- E. Edifici 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, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
- F. Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale circostante e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo.

- ~~1. Grado di protezione 1. Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna.~~
- ~~2. Grado di protezione 2. Edifici di valore storico ed ambientale.~~
- ~~3. Grado di protezione 3. Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale degradati e/o parzialmente ristrutturati.~~
- ~~4. Grado di protezione 4. Edifici privi di valore storico ed ambientale.~~
- ~~5. Grado di protezione 5. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati.~~

8.4 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE.

Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative. In sede di progettazione andranno verificate l'esatta corrispondenza dei perimetri, le superfici e i volumi esistenti, ferme restando le quantità aggiuntive eventualmente previste dal P.I..

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di P.I. l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà

comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

Per le cellule edilizie in cui il P.I. assoggetti gli interventi di trasformazione a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), la limitazione del Piano di Recupero ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa e ma dovrà comunque essere verificata la coerenza complessiva delle previsioni per l'intera cellula attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad un'approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito dal P.I.. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, riguardo la coerenza della variazione rispetto l'impostazione complessiva delle norme per il centro storico. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici con grado di protezione 1 salvo parere della competente soprintendenza, e con grado di protezione 6

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.

Le definizioni e le norme che seguono si applicano a tutti gli edifici ai quali è stato attribuito il grado di protezione, compresi quelli esterni alle zone "A". Ai fini dell'individuazione dei provvedimenti abilitativi e dell'onerosità degli interventi prevalgono comunque le definizioni stabilite dalle leggi vigenti in particolare gli articoli 3, 16 e 17 del DPR 380/2001. Gli interventi sui fabbricati esistenti, con particolare riferimento alle ricomposizioni di superfetazioni, sono subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.

MANUTENZIONE ORDINARIA: ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 5.

~~1. Grado di protezione 1. Restauro e risanamento conservativo. Comprende edifici, chiese, palazzi o manufatti che assumono rilevante importanza per pregi di carattere architettonico e ambientale.~~

~~Gli interventi ammessi sono:~~

~~a) restauro e risanamento conservativo.~~

~~b) Manutenzione ordinaria come definita all'Articolo 8 limitatamente ai punti a) e b).~~

~~2. Grado di protezione 2. Risanamento conservativo. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e l'involucro esterno.~~

~~Gli interventi ammessi sono:~~

~~a) restauro e risanamento conservativo,~~

~~b) manutenzione ordinaria,~~

~~c) manutenzione straordinaria come limitatamente:~~

~~–pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei seguenti elementi singoli dell'edificio: intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni, ecc.);~~

~~–sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali originari e purché i nuovi materiali siano previsti nella zona dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, arredi esterni, ecc.);~~

~~–costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;~~

~~3. Grado di protezione 3. Ristrutturazione parziale. Comprende fabbricati che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari.~~

~~Gli interventi ammessi sono:——~~

~~a)manutenzione ordinaria,~~

~~b)manutenzione straordinaria,~~

~~c) restauro e risanamento conservativo,~~

~~d) ristrutturazione parziale limitatamente a:~~

~~–pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei seguenti elementi singoli dell'edificio: intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni, ecc.);~~

~~–sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali originari e purché i nuovi materiali siano previsti nella zona dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, arredi esterni, ecc.);~~

~~–costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;~~

~~–spostamento di porte interne o chiusura ed apertura delle medesime;~~

~~4. Grado di protezione 4. Ristrutturazione totale. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e che necessitano di una riqualificazione che ne sviluppi le potenzialità residenziali.~~

~~Gli interventi ammessi sono:~~

~~a) manutenzione ordinaria,~~

~~b) manutenzione straordinaria,~~

~~c) restauro e risanamento conservativo,~~

~~–ristrutturazione edilizia.~~

~~5. Grado di protezione 5. Demolizione senza ricostruzione. Comprende edifici o loro parti e strutture precarie in contrasto con l'ambiente.~~

~~L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione, eventualmente seguito da ricostruzione.~~

~~Nei casi in cui non vengano determinati specifici gradi di protezione relativi ad edifici siti in~~

~~Zona "A", gli interventi vengono comunque disciplinati in analogia con quanto previsto dal grado di protezione 4..~~

~~I gradi di protezione potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine tecnico-scientifica sui rispettivi oggetti, nonché accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le modificazioni, adeguatamente articolate e motivate, non potranno superare, nella loro oscillazione, un grado verso l'alto ed un grado diverso il basso.. Potranno essere disciplinate: se riferite a singoli interventi:~~

~~da apposita determinazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale; se aventi per oggetto edifici di consistente qualità e quantità o insiemi di edifici: da un apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.~~

GRADO DI PROTEZIONE 1 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" o assimilabili per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi

Gli interventi ammessi sono quelli 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 definite negli elaborati di repertorio del 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, previo parere U.L.S.S., 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, previo eventuale parere conforme della Soprintendenza qualora previsto;
- 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), la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale, fra quelle ammesse per la ZTO di appartenenza o specificatamente indicate negli elaborati di repertorio;
- 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

GRADO DI PROTEZIONE 2 - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Edifici non riferibili al punto precedente ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, o individuati come “emergenze architettoniche” anche in riferimento al Piano Ambientale vigente, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione come meglio specificato di seguito.

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;
- 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, o qualora non sia possibile recuperare quote compatibili senza modifica della sagoma esterna o compromissione di elementi strutturali significativi;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenti 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.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Edifici minori, privi di elementi architettonici di particolare pregio o distinzione, ma che mantengono caratteri tipologici storicizzati con valore testimoniale e ambientale da conservare, e costituiscono parte integrante della trama urbana o del sistema paesaggistico rurale; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, 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;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali comunque coerenti con l'impianto originario.

- 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,
- 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)
- E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto 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.
- 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, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale,.
- 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 cortiliza. Secondo le stesse modalità è sempre 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, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori 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
- gli ampliamenti dell'esistente ammessi dall'applicazione del presente articolo oltre il limite del 20% dell'esistente sono soggetti al contributo straordinario ai sensi dell'art. dall'art. 16 del testo unico per l'edilizia dpr 380/2001 ca corrispondere al rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitante l'ampliamento

GRADO DI PROTEZIONE 4 - Interventi di ristrutturazione migliorativa

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 di tipo B, 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.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

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 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. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA o progetto unitario per l'intera cellula, diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata 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 dell'art. 9 delle presenti Norme

GRADO DI PROTEZIONE 6 Interventi di completamento e nuova costruzione

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.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTI FIGURATIVI

Il PI: richiama le "aree di pertinenza scoperta da tutelare" e di "contesto figurativo" degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete di cui alle tavole 1 – 2 – 4 del PAT vigente

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; è 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

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e andranno conservati i coni ottici privilegiati e le vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi

8.5 VIABILITA' NELLE ZONE "A".

Nelle tavole di progetto del P.I. viene indicata l'identificazione della viabilità a servizio della residenza e le rettifiche necessarie per eliminare eventuali elementi di pericolosità.

Articolo 9 - ZONE CENTRALI DEL CAPOLUOGO "A1". ZONE CENTRALI SOCIO ECONOMICHE E RESIDENZIALI AD INTERVENTO PUBBLICO-PRIVATO

Il P.I. individua nel Capoluogo come zone del tipo "A.I" alcune perimetrazioni finalizzate all'identificazione di aree di interesse pubblico ad intervento coordinato, da assoggettare a strumentazione urbanistica attuativa unitaria di iniziativa pubblica. Vengono, altresì, individuate come zone del tipo "A.I" alcune aree private da assoggettarsi a strumento urbanistico attuativo oppure a intervento edilizio diretto, a seconda delle caratteristiche quali-quantitative delle medesime.

Puntualmente:

- per la Zona "A1/0" del Capoluogo si prevede: la ristrutturazione dell'edificio esistente, con un arretramento sul fronte strada principale in allineamento con la recinzione esistente sul lato opposto della viabilità laterale e la realizzazione, sui lati Sud-Est e Sud-Ovest, di un porticato ad uso pubblico. Porticato ad uso pubblico che dovrà continuare nei confronti del lato di Sud-Ovest dell'edificio realizzabile nell'area libera posteriore, edificabile fino ad un massimo di 2 mc./mq.
- per la Zona "A1/1" del Capoluogo si prevede la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti. Nel caso in cui si pervenisse alla loro rilocalizzazione nell'ambito della limitrofa Zona "A1/2": la cubatura esistente verrebbe considerata per un valore incrementato del 50%, sarebbe ammessa l'edificazione lungo il confine di Sud/Est e consentiti 9,80 ml. di altezza massima edificabile.
- per la Zona "A1/2" del Capoluogo, assoggettata a strumentazione urbanistica attuativa unitaria di iniziativa pubblica, per destinazioni miste pubbliche e private, vengono identificati i seguenti parametri:
 - della cubatura conseguibile mediante le forme consentite di intervento edilizio: il 70% dovrà essere caratterizzato dalla destinazione d'uso residenziale e il 30% da quella commerciale e direzionale;
 - l'indice di edificabilità dell'area non dovrà superare i 2 mc./mq.;
 - l'altezza massima non dovrà essere superiore ai 9,80 ml.;
 - la distanza dalla strada pari a 5 ml.;
 - la distanza dai confini pari a 5 ml.;
 - l'indice di copertura (k) fino ad un massimo del 40%Inoltre, dovrà essere prevista una zona a standard caratterizzata da una superficie pari a quella della Zona "A1/1" incrementata di altri 500 mq. e collocata a confine con la citata Zona "A1/1"
- per la Zona "A1/3" del Capoluogo si consente di raggiungere, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, l'altezza degli edifici circostanti.

Articolo 10 - ZONE RESIDENZIALI

Oltre alle zone di Centro Storico il P.I. individua come aree a prevalente destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 7a, quelle di più recente realizzazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del perimetro urbano già consolidato dove la superficie coperta degli edifici esistenti risulta maggiore al 12,5% della superficie fondiaria e la densità territoriale risulta superiore a 1,50 mc/mq per le z.t.o. B o la superficie coperta degli edifici esistenti risulta maggiore al 7,5% della superficie fondiaria e la densità territoriale risulta superiore a 0,50 mc/mq per le z.t.o. C1, e quelle allo scopo previste dal presente P.I. dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate e il rapporto di copertura e la densità territoriale in atto risultano inferiori, ovvero le z.t.o. C2, ~~ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 61/85.~~

Le presenti norme specificano per ciascuna sottozona le caratteristiche e le modalità di intervento, fermo restando quanto previsto per eventuali edifici tutelati con specifico grado di protezione per cui valgono le norme di cui al precedente articolo 9.2. circa le modalità di intervento.

Per gli edifici di valori storico ambientale indicati negli elaborati grafici del P.I. valgono le norme di cui al successivo art. 15.13

Articolo 11 - ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE EDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale uguale o superiore 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 12,5% dell'area di pertinenza, definite come zone B con apposita campitura negli elaborati grafici di P.I.. In tali zone valgono le seguenti norme.

11.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di ¹²adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime, ristrutturazione urbanistica): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) ampliamenti e sopraelevazioni oltre quanto previsto alla lettera a) in presenza di indicazione grafica di P.I. (sedimi) secondo le quantità specificate nel repertorio normativo e riportato in grafia di P.I.
- f) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile riportata al "repertorio normativo lotti ineditati", dove vengono indicate la superficie fondiaria, l'indice di edificabilità e le modalità e prescrizioni specifiche;

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o ambito di intervento codificato), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Ambito di Intervento Codificato.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, subordina il rilascio ¹³dei titoli abilitativi agli interventi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate ¹⁴avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 86 della L.R. n. 61/85.

11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di

mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 40% salvo diversa indicazione specifica .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno; qualora tali parametri non siano oggettivamente riscontrabili l'altezza massima è fissata in 9,80 ml. per gli edifici costituenti cortina, in 7,50 ml. negli altri casi;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00, fatte salve diverse indicazioni di Progetti Unitari e Comparti di Completamento previste nel Repertorio Normativo.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

12.13.14 Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 9 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

Articolo 12 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 7,5% dell'area di pertinenza, definite come zone C1 con apposita campitura negli elaborati grafici di P.I.. In tali zone valgono le seguenti norme.

12.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano (variante 1-2004). Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime, ristrutturazione urbanistica): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) ampliamenti e sopraelevazioni oltre quanto previsto alla lettera a) in presenza di indicazione grafica di P.I. (sedimi) secondo le quantità specificate nel repertorio normativo e riportato in grafia di P.I.
- f) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile riportata al "repertorio normativo lotti ineditati", dove vengono indicate la superficie fondiaria, l'indice di edificabilità e le modalità e prescrizioni specifiche (+ *tipologie art. 17 NTO*)

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o ambito di intervento codificato), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scempra degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Ambito di Intervento Codificato.

12.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni ¹⁵, *fatto salvo quanto più specificatamente indicato dal P.I.* gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

12.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno; qualora tali parametri non siano oggettivamente riscontrabili l'altezza massima è fissata in 7,50 ml.;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00, fatte salve diverse indicazioni di Progetti Unitari e Comparti di Completamento previste nel Repertorio Normativo.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68

- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.

la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

12.4. AMBITI SOGGETTI AD INTERVENTO CODIFICATO

AIC "CINGOLINA"

12.4.1. Premessa

a) Secondo quanto previsto dall'articolo 9, punto 3) in particolare lettere a) e b) e punto 5) della L.R. 61/85, il P.I. provvede a *"classificare i tipi di intervento, in particolare disciplinando le operazioni, anche a mezzo di schede per unità di riferimento ... riguardanti gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su parte del territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, ai distacchi, alle tipologie, alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici e a definire gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona..."*; A tale scopo il P.I. del Comune di Galzignano Terme individua le porzioni della ZTO C1/35 e delle ZTOA/14 e A/15, perimetrate con specifica grafia nelle tavole di P.I. in scala 2:2000, come aree soggette ad intervento codificato secondo le presenti norme, gli elaborati grafici di cui alla tavola di P.I. 13.4.1. e l'allegato repertorio normativo.

b) All'interno di tali ambiti territoriali, sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d (con esclusione della totale demolizione e ricostruzione) dell'articolo 31

della Legge 05.08.1978 n. 457, le modifiche interne, sempre nel rispetto dei caratteri d'intervento previsti dal presente articolo e dall'eventuale grado di protezione.

- c) Gli interventi di ampliamento, di nuova edificazione, quelli di cui alla lettera d) che comportino la totale demolizione e ricostruzione e lettera e) dell'articolo 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, potranno avvenire solo previo convenzionamento per il completamento delle opere di infrastrutturazione necessarie e previste, nel rispetto delle quantità, modalità, indicazioni planovolumetriche e tipologiche di cui alla presente norma e agli elaborati grafici di P.I.. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conseguenza di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero) ¹⁶*previa perimetrazione degli ambiti da assoggettare a SUA, nel rispetto delle procedure di Legge*, ferme restando le quantità complessive e le caratteristiche tipologiche di cui alle presenti norme.
- d) Per quanto non prescritto al presente articolo valgono le norme generali di zona e le altre norme di cui alle NTA vigenti

12.4.2. Modalità di attuazione:

- a) Unità di intervento: l'area è suddivisa in cellule, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative. All'interno di ciascuna cellula gli interventi di cui al precedente punto 12.4.1 c) dovranno essere preceduti da impegno unilaterale d'obbligo fra tutti gli aventi titolo circa la realizzazione del completamento delle opere di allacciamento ai sottoservizi, di accessibilità e arredo, secondo l'allegato schema di convenzione. Le opere di sistemazione viaria e di arredo prescritte dagli elaborati grafici di P.I. e dalle presenti norme e le superfici relative potranno rimanere private con vincolo di destinazione pubblica. Le singole cellule sono suddivise in unità edilizie, corrispondenti alle superfici fondiariae destinate ad uso privato esclusivo, e dalle parti comuni riservate all'accessibilità e al collegamento funzionale e di servizio, che possono costituire le parti minime di realizzazione mediante stralcio funzionale rispetto alla cellula. In assenza di attribuzione specifica delle parti comuni alle unità edilizie la loro realizzazione è a carico dell'intera cellula, come di volta in volta specificato nel repertorio normativo
- b) Interventi sull'esistente: sui fabbricati esistenti all'interno dell'ambito soggetto ad intervento codificato sono ammessi direttamente gli interventi di cui alla lettera b) del precedente punto 1. Per gli edifici con grado di protezione valgono le norme di cui all'articolo 8 delle presenti NTA e della relativa scheda riportata al "Repertorio schede edifici tutelati" del P.I.. Per gli edifici esistenti ¹⁷*alla data di adozione* delle presenti norme, non soggetti a particolari tutele è ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20% del volume in atto e non oltre la soglia dei 150 mc secondo le modalità di cui al precedente articolo 10.1 secondo le modalità di cui alla lettera c) del precedente punto 1.
- c) Elementi prescrittivi degli elaborati grafici di P.I.. All'interno di ciascuna cellula sono prescritti:
- I volumi massimi ammissibili realizzabili mediante ampliamento dell'esistente e nuova edificazione, riportati in repertorio normativo;
 - I sedimi di massimo inviluppo per nuova edificazione o ampliamento; ovvero le superficie edificabili entro cui potranno essere realizzati gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o riordino secondo le quantità di cui al punto precedente;

- gli allineamenti prescrittivi quali criteri ordinatori della composizione e le tipologie edilizie;
- le superfici destinate agli spazi comuni riservati all'accessibilità alle singole unità edilizie;
- i caratteri tipologici degli interventi come di seguito precisato.

d) Elementi indicativi degli elaborati grafici di P.I.: All'interno di ciascuna cellula assumono carattere indicativo e orientativo per la realizzazione degli interventi:

- Gli ambiti delle unità edilizie;
- Le sagome indicative degli edifici
- Le distribuzioni delle quantità volumetriche fra unità edilizie, che potranno essere riorganizzate, mediante asservimento urbanistico, in funzione di particolari esigenze e dello specifico regime di proprietà o del livello di frazionamento. In ogni caso la compensazione dei volumi dovrà avvenire nel rispetto dei sedimi di ampliamento.
- Sistemazione ambiti cortilizi privati: gli elaborati grafici riportano le superfici da destinare a verde privato e cortile. Per le prime si prevede un utilizzo a brolo, orto giardino con impiego di essenze erbacee tappezzanti ed essenze arboree ed arbustive autoctone. Per le seconde si prevede la possibilità di pavimentazione complessiva con gli stessi materiali previsti per le "Sistemazioni parti comuni" di cui al successivo punto e).

Tali elementi, anche se riportati negli elaborati grafici, potranno essere adeguati in sede esecutiva previo presentazione di progetto unitario da parte di tutte le ditte interessate alla variazione. Parimenti sarà possibile introdurre contenute modifiche all'organizzazione degli spazi comuni ferme restando le quantità e le caratteristiche generali riportate negli elaborati grafici di P.I. e precisate nel repertorio normativo. Tali modifiche potranno essere accolte a discrezione dell'Amministrazione Comunale qualora ritenute dalla stessa migliorative dello schema originario e conformi all'assetto complessivo previsto.

e) Caratteri tipologici degli interventi:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 6,50; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori solo in conseguenza delle preesistenze prevalenti;
- Coperture: le coperture dovranno essere a due falde, 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 35% 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 o a compensazione dei dislivelli del terreno).
- Sagome: dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta verso gli spazi comuni della cellula o a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare.
- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura con composizione a "L" 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.
- Foromteria: 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 bottiglia o 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.
 - Tinteggiature: La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocra, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, con esclusione del bianco.
 - Recinzioni e muri di contenimento: le recinzioni potranno avere un'altezza massima pari a ml 1.50 con parte piena pari a massimo 50 cm (sul lato esterno) ed eventuale sovrastante chiusura in rete, recinzione metallica o legno. Per la parte cieca è prescritto l'uso a vista della pietra naturale (scaglia o trachite), del mattone, mentre l'uso del calcestruzzo è ammesso solo se intonacato e finito (copertina) con elementi in pietra, mattone, materiale ceramico . In corrispondenza degli accessi è possibile realizzare parti piene fino a ml 1,50 per la definizione di tasche d'ingresso e per l'alloggiamento di contatori o altro, mentre per i colmelli è ammessa un'altezza massima di ml 2,00 fino alla base del fregio superiore. Soluzioni diverse potranno essere ammesse solo in presenza di preesistenze significative e consolidate o per il recupero di elementi di storicamente accertati. Eventuali muri di contenimento non potranno eccedere l'altezza massima di ml 3,00 e dovranno risultare alla vista in pietra naturale.
 - Sistemazioni parti comuni: le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna, pedonale e carrabile dovranno prevedere l'inserimento delle reti tecnologiche comuni e di adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. Le pavimentazioni carrabili sono previste in "cementata" (strada bianca stabilizzata) o asfalto, alternativamente potranno essere in ghiaino, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo; i marciapiedi dovranno prevedere adeguata cordona in trachite e saranno essere pavimentati in pietra naturale. I percorsi pedonali potranno essere tenuti a verde naturale e sterrato, con eventuali inserti in piastre di calcestruzzo lavorato e colorato o pietra naturale.
 - Distanze da confini e distacco fra fabbricati: gli elaborati grafici di P.I. individuano i sedimi di massimo inviluppo entro cui si dovranno risolvere le nuove edificazioni, al di fuori di tali indicazioni valgono le norme generali di zona. Per il distacco fra fabbricati valgono le norme generali di zona; per gli ambiti ricadenti in ZTO "A" le indicazioni di sedime di massimo inviluppo costituiscono indicazione planovolumetrica di dettaglio dell'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. 61/1985. Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

I dati del repertorio normativo relativi alle superfici interne alle unità edilizie e ai volumi esistenti, dovranno essere verificati in sede di progetto unitario, fermo restando le indicazioni relative ai nuovi volumi totali massimi edificabili e alle aree minime per spazi comuni.

Qualora all'interno di una singola cellula edilizia non si realizzi l'accordo fra le ditte interessate, l'Amministrazione può avvalersi dei poteri sostituiti previsti dall'articolo 61 della L.R. 61/85 ¹⁸ *previa perimetrazione degli ambiti da assoggettare a PUA e nel rispetto delle procedure di legge* per la realizzazione delle parti comuni. ¹⁹ *In tale ipotesi*

l'eventuale concorso dei privati interessati alle spese sostenute dal Comune sarà disciplinato dalla Convenzione.

15.16.17.18.19 Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 9 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

Articolo 13 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo e non dovranno risultare inferiori al 75% di quelle massime ammesse.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di P.I., mentre il disegno contenuto nelle tavole di P.I. delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea.

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I. (accordo di programma privato – Comune - Provincia) con specificazione d'ambito delle opere in oggetto.

In caso di applicazione degli articoli 9 e 109 della L.R.61/85 dovrà essere verificata la presenza ²⁰delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante predisposizione del piano guida, ²¹l'eventuale integrazione delle stesse verrà effettuata secondo uno schema organico e funzionale complessivo, salvo diversa indicazione di P.I.

13.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente P.I. sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa specifica prescrizione, anche dopo la scadenza degli stessi.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., in assenza di strumento attuativo, sono comunque ammessi direttamente:

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici uni e bifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

13.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di P.I. che, dove non diversamente specificato nel Repertorio Normativo, non hanno carattere prescrittivo ma orientativo. In sede di formazione dello P.U.A. tali indicazioni andranno verificate ed approfondite, eventuali

variazioni andranno comunque giustificate in funzione di una più precisa articolazione ed omogeneità del disegno urbano.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti;

L'area scoperta degli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative.

Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno dello S.U.A e che si espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% salvo diversa specifica prescrizione.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

13.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dell'area;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50. In sede di redazione dello P.U.A. andranno previsti gli allineamenti obbligatori atti a conferire omogeneità del disegno urbano

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, solo se previste nello P.U.A. o per ampliamento di edifici preesistenti alla data di adozione del P.I., e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.

la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

^{20.21} Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 9 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN *corsivo*

Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO , COMMERCIO E SERVIZI

14.1 ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;

Per ciascuna sottozona valgono le seguenti norme.

ATTIVITA' AMMESSE:

- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, palestre private ecc.;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche, quali pesa, autorimessa, servizi finanziari, sportelli bancari o postali, impianti carburanti privati, mense, e assimilabili;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale e della vicinanza al tessuto insediativo residenziale le attività invasive per produzione di odori e polveri moleste o inquinanti quali:

- attività conciarie in genere;
- impianti di deposito o trattamento rifiuti solidi o di altro genere;
- impianti di trasformazione all'aperto di materiali inerti o compostaggio
- attività od impianti ed industrie chimiche in genere, con produzione di reflui liquidi inquinanti o immissioni in atmosfera;

Le attività di cui al punto precedente già insediate dovranno progressivamente essere ricondotte entro i limiti di destinazione di zona anche mediante interventi di ristrutturazione tali da abbattere le fonti inquinanti e di produzione di odori e polveri moleste.

14.1.a - ZONE D1 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Nelle zone di completamento le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA vigenti; in assenza, o alla scadenza, di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del P.I. e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria
- lotto minimo mq 1000, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti. E' ammessa la presenza di unità produttive distinte all'interno dello stesso lotto, purché composte unitariamente sia per la parte edificata che per le sistemazioni esterne, senza creazione di accessi dalla pubblica via separati, senza che ciò

- comporti frazionamento del lotto.
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili); **Altezze diverse sono ammesse solo in presenza specifica indicazione degli elaborati grafici del P.I.**
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti;
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente P.I., allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- i singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria

Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente P.I. e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva secondaria o terziaria, il cui titolo legittimante non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi, si applicano le seguenti norme:

- a) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- b) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione e accorpamento all'edificio principale;
- c) recupero residenziale del volume esistente (non produttivo secondario o terziario) anche mediante demolizione ricostruzione con riordino e modifica del sedime.

<p>14.1.b - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE (ESPANSIONE)</p>

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere

approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 1500). E' ammessa la suddivisione in unità produttive distinte all'interno dello stesso lotto, purché composte unitariamente sia per la parte edificata che per le sistemazioni esterne, senza creazione di accessi dalla pubblica via separati, senza che ciò comporti formazione di distinti lotti;
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- elementi ordinatori (allineamenti, profili ecc) per il perseguimento di un adeguato livello di uniformità tra i singoli lotti;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 5 salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di P.I. con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti prescrittivi;
- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili); **Altezze diverse sono ammesse solo in presenza specifica indicazione degli elaborati grafici del P.I.**
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti (L.122/89);
- facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta anche in sede di rilascio di singole Permesso di costruire o D.I.A.;
- che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente P.I., allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate

inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I. (accordo di programma privato – Comune - Provincia) con specificazione d'ambito delle opere in oggetto.

14.2 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Sugli edifici produttivi isolati esistenti non perimetrati come zone “D”, sono ammessi i seguenti interventi:

1. **Edifici sede di attività “da confermare”**; ovvero le attività produttive commerciali o artigianali di servizio esistenti in zone diverse dalle zone D, graficamente individuate negli elaborati grafici di P.I., che risultano compatibili con il tessuto circostante; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario, la ristrutturazione, eventuali incrementi di superficie e volumetria potranno avvenire secondo gli indici di zona e secondo le destinazioni ammesse per la ZTO di appartenenza. L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario. **Per alcuni edifici sede di attività produttive da confermare il P.I. effettua la ricognizione puntuale degli ambiti di pertinenza mediante specifica schedatura (scheda FZ n. .. di cui al repertorio allegato al Piano)**
2. **Edifici sede di attività “da bloccare”**; ovvero le attività produttive esistenti in zone diverse dalle zone D, anche se non graficamente individuate negli elaborati grafici di P.I., che per l'impatto, soprattutto volumetrico che esercitano, non sono suscettibili di ulteriori ampliamenti; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario, la ristrutturazione senza incrementi di superficie coperta e volumetria. L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario.
3. **Edifici sede di attività classificate come "da trasferire”**; ovvero attività in netto contrasto con il tessuto urbano, dismesse o da trasferire; in tali edifici, individuati negli elaborati grafici di P.I., è ammessa solo l'ordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione dell'articolo 9.5; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di P.I. mediante PDR o progettazione di Comparto di Completamento

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

²²*Il recupero a residenza delle attività fuori zona è ammesso previa verifica e con i limiti della destinazione di zona in cui ricadono fatta salva la verifica di compatibilità ambientale alla destinazione residenziale con riferimento alla presenza eventuali inquinanti.*

²³*Elenco delle attività produttive isolate non ricadenti in zona “D”:*

DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	ZONA OMOGENEA
HOTEL BELVEDERE	Via Siesa	E3
HOTEL ELITE	Via Porto	E3
RISTORANTE “GIULIO BIGOLARO”	Via Regazzoni	E4

<i>EX FALEGNAMERIA MARTIN</i>	<i>Via Ragazzoni</i>	<i>E4</i>
<i>CARROZZERIA TERME²⁴</i>	<i>Viale delle Terme</i>	<i>E2</i>
<i>AUTOFFICINA CANDIAN²⁴</i>	<i>Viale delle Terme</i>	<i>E2</i>
<i>DEPOSITO MATERIALI EDILI BOARETTO AGOSTINO</i>	<i>Viale delle Terme</i>	<i>E2 Scheda FZ n. 1</i>
<i>DISTRIBUTORE Q8</i>	<i>Viale delle Terme</i>	<i>E2</i>
<i>CALZATURIFICIO CARMENS</i>	<i>Viale delle Terme</i>	<i>E4 scheda FZ n. 2</i>

²² Modifiche introdotte con D.G.R.V. 1300 DEL 26/05/2008 e relativo voto CTR n. 126 del 02/04/2008 cfr pg. 9 Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN corsivo

²³ Modifiche introdotte con D.C.C. n.6 DEL 27/03/2009. Norme tecniche di attuazione . LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN corsivo.

²⁴ Vedi scheda attività introdotta con Variante n. 2/2009 approvata con D.C.C. 7/2009

Articolo 15 - ZONE E - ZONE RURALI

15.1 DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI.

Sono definite quali zone agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444, ~~individuati come tali nello strumento urbanistico vigente secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85~~, ovvero le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Il territorio comunale è incluso entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei e pertanto soggetto a tutte le prescrizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Ambientale vigente (d'ora in poi indicato con la sigla "P.A."), anche se non espressamente riportate in questo testo. Le NTA del Piano Ambientale prevalgono nel caso di contrasto, anche parziale, con le presenti norme.

Per tali zone il P.I. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il P.I. individua, con apposita grafia riportata alle tavole.1/n. in scala 1:5000 e 2/n. in scala 1:2000, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La tutela e l'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) dalle norme del Piano Ambientale
- c) dal P.A.T.;
- d) dal presente P.I..

15.2. DESTINAZIONI D'USO.

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di cui agli articoli 12,13, 14, 15 e 25 delle Norme Tecniche del P.A. **degli articoli 43-44-45 della L.R. 11/2004**

1. Per le aziende agricole:

- abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi;
- annessi rustici quali depositi, serbatoi, silos, ricoveri per macchine agricole a servizio dell'azienda, impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti;
- allevamenti a carattere familiare e a carattere aziendale quali stalle, scuderie, ricoveri, porcilaie, ecc..

Si considerano allevamenti a carattere familiare quelli che non hanno più di 60 capi da cortile e non più di 8 bovini e 4 suini adulti, di cui almeno il 50% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, e comunque non più di 80 capi da cortile, non più di 20 bovini o 10 suini adulti.

Si considerano allevamenti a carattere aziendale quelli che utilizzano, per il loro approvvigionamento, almeno il 25% dei prodotti dell'azienda.

2. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale:

- sono considerati tali tutti gli allevamenti che, per la loro ampiezza e la loro caratteristica, superano i criteri definiti al punto precedente. Tali impianti non abbisognano della contiguità con il fondo dal quale derivano le materie primarie necessarie allo svolgimento dell'attività.

- sono costituiti dall'insieme degli impianti e delle attrezzature funzionali all'organismo produttivo, quali stalle, silos, ecc..

3. Sono inoltre ammesse:

infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza, acquedotti e simili, cabine elettriche.

4. Sono escluse:

tutte le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12 febbraio 1971 e successive modifiche ed integrazioni, le discariche, i depositi di materiali.

15.3 . SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE.

Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 24/1985 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del P.I., il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:

E1 - aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza ambientale,

E - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, ,

~~E3 - aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario,~~

E4 - nuclei residenziali in zona agricola.

~~Negli elaborati grafici di P.I. sono riportati i perimetri indicativi delle diverse zone previste da Piano Ambientale dei Colli Euganei (RNI, RNO, PR, PA come desumibili dalla cartografia del P.A.) ai fini di una più agevole lettura della sovrapposizione fra i due livelli di pianificazione e normativi, senza che ciò comporti un'coerenza diretta di tali perimetrazioni, che sono e rimangono rinviate al Piano Ambientale stesso. Le diverse sottozone agricole del P.I. distinguono, fra gli interventi compatibili ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 24/85, quelli conformi alle previsioni specifiche del Piano Ambientale.~~

15.4. UNITA' DI INTERVENTO.

Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, l'unità di intervento è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni di proprietà, nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore a quella di presentazione della domanda di concessione edilizia. Per i terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo, sia per quanto concerne il volume residenziale che gli annessi rustici..

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o di rispetto, anche se concorrono alla determinazione della edificabilità dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità in quanto prescritta.

15.5 INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE RURALI.

Z.T.O. E1 AREE CARATTERIZZATE DA USI AGRICOLI SPECIALI O DI PRIMARIA IMPORTANZA AMBIENTALE

Nelle sottozone E1, corrispondenti alle zone di Riserva Naturale Orientata del P.A. (RNO) e in parte a zone di promozione agricola (P.A. in ambito vallivo), sono ammessi gli

interventi di cui **all'articolo 44 punti 1-2-3-4 (limitatamente agli annessi rustici), e 4 della Legge 11/2004**, salve le seguenti specificazioni:

- A. nelle zone RNI e RNO non sono ammessi interventi di nuova edificazione ma solo il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti
- B. negli ambiti ricadenti all'interno delle zone RNO sono ammessi interventi ampliamento degli annessi rustici limitati alle sole necessità di risanamento igienico- funzionale, con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 80.
- ~~C. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo. I volumi recuperati dovranno quindi collocarsi in aderenza o entro il raggio di 50 ml dal fabbricato principale di derivazione o riferimento, e formare con esso un più omogeneo e funzionale aggregato rurale, con unico accesso dalla pubblica via e corte comune, secondo le tipologie tipiche della zona rurale. La superficie resa libera dovrà essere restituita a coltivazione, orto o giardino. Stralciato con CTR n. 8/2004.~~
- D. In ogni caso l'altezza massima permessa è di m 6.5 **salvo diversa indicazione puntuale negli elaborati grafici del P.I.** La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m 5, mentre quella dalle strade non dovrà essere inferiore a quella degli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), in ogni caso rispettando le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.

Nelle aree che ricadono in zona di Riserva Naturale Integrale (RNI) o zone di Riserva Naturale Orientata (RNO), sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 12 e 13 delle N.A. del P.A., in particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente

Z.T.O. E - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA.

Nelle sottozone E, corrispondenti alle zone di Protezione Agro Forestale (P.R.) e in parte a zone di Promozione Agricola (P.A.) del Piano Ambientale, sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. **43-44-45 della L.R. 11/2004**, con le seguenti specificazioni:

- A. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti, previa motivata autorizzazione dell'I.R.A. (Art. 25 N.A. del P.A.). Negli ambiti interni alle zone di Protezione Agro Forestale (P.R.) il limite per nuova superficie è di mq. 200 (Art. 14 N.A. del P.A.)
- B. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo il fondo dovrà avere la superficie minima in conformità ~~all'art. 3~~ della Legge sopraccitata. Esse dovranno essere collocate in modo organico a far parte della struttura insediativa preesistente, ed in particolare entro un raggio di 100 m da edifici esistenti, e derivando da essi eventuali allineamenti od orientamenti significativi.
- C. L'altezza massima consentita è di m 6.5 (*altezza delle fronti*). La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal

sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada. I volumi recuperati dovranno quindi collocarsi in aderenza o entro il raggio di 50 ml dal fabbricato principale di derivazione o riferimento, e formare con esso un più omogeneo e funzionale aggregato rurale, con unico accesso dalla pubblica via e corte comune, secondo le tipologie tipiche della zona rurale. La superficie resa libera dovrà essere restituita a coltivazione, orto o giardino.

~~D. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo. Stralciato con CTR n. 8/2004.~~

Nelle aree che ricadono in Zone di Protezione Agro- forestale o in quella di Protezione Agricola, sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 14, 15 e 33 delle N.A. del P.A.. in particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente

Z.T.O. E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.

~~Nelle sottozone E3, corrispondenti a zone di Promozione Agricola (P.A.) e in parte a zone di Protezione Agro Forestale (P.R.). del Piano Ambientale sono consentiti interventi di cui agli Artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85 con le seguenti specificazioni:~~

~~A. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico, salvo diversa prescrizione di cui al successivo articolo 15.7-15.8; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti, previa motivata autorizzazione dell'I.R.A. (Art. 25 N.A. del P.A., il limite per nuova superficie è di mq. 200 (Art. 14 N.A. del P.A.)~~

~~B. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo il fondo dovrà avere la superficie minima in conformità all'art. 3 della Legge sopraccitata. Esse dovranno essere collocate in modo organico a far parte della struttura insediativa preesistente, ed in particolare entro un raggio di 100 m da edifici esistenti, e derivando da essi eventuali allineamenti od orientamenti significativi.~~

~~C. In caso di applicazione dell'articolo 5 della L.R. 24/85 il nuovo fabbricato dovrà costituire un unico aggregato abitativo con la casa esistente seguendo, qualora presente, l'organizzazione cortilizia dell'insediamento; eventuali nuovi accessi potranno essere valutati esclusivamente nei casi, adeguatamente documentati, di impossibilità di utilizzo di quelli esistenti, purchè si proceda alla contestuale razionalizzazione degli stessi (con chiusura di quelli in eccesso) e nel rispetto delle norma del codice della strada.~~

~~D. L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.~~

~~E. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi~~

~~di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo. I volumi recuperati dovranno quindi collocarsi in aderenza o entro il raggio di 50 ml dal fabbricato principale di derivazione o riferimento, e formare con esso un più omogeneo e funzionale aggregato rurale, con unico accesso dalla pubblica via e corte comune, secondo le tipologie tipiche della zona rurale. La superficie resa libera dovrà essere restituita a coltivazione, orto o giardino. Stralciato con CTR n. 8/2004.~~

~~Nelle aree che ricadono in Zone di Protezione Agro-forestale o in quella di Protezione Agricola, sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 14, 15, 25 e 33 delle N.A. del P.A. in particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente~~

Z.T.O. E4 - AREE PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI

In queste aree vi è la presenza di preesistenze insediative, utilizzate prevalentemente a uso residenziale, che testimoniano l'esistenza di aggregati abitativi di antica origine. In altri casi rappresentano un'organizzazione spontanea di insediamenti attratti da fattori economici o di vicinanza a strade o altri servizi. Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

Il piano regolatore provvede a normare queste aree per gli interventi necessari all'organizzazione degli aggregati abitativi.

L'intervento edificatorio: ampliamento o nuova edificazione avviene a seguito di concessione diretta.

Per gli edifici esistenti ad uso abitazione sono ammessi gli interventi **di cui agli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/20014.**

Le nuove costruzioni residenziali, e gli ampliamenti compreso l'esistente, avranno come limite volumetrico massimo mc. 800; le nuove costruzioni residenziali sono permesse solo in quelle parti di territorio che nei grafici appaiono perimetrare e indicate come "Lotto Libero"

- La distanza minima dai confini è stabilita in m 5.00.
- La distanza minima fra fabbricati con pareti finestrate contrapposte è di ml 10.00.
- La distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a m 10.00 o in allineamento con fabbricati esistenti qualora questi siano a distanza minore e determinino un fronte principale.
- Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale; ciò potrà avvenire a seguito di ristrutturazione attuata nel rispetto dei valori tipici dell'architettura locale.
- L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.

- Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo
- Per i fabbricati esistenti a destinazione produttiva non classificati come attività da bloccare o trasferire, non rumorosi o inquinanti, sono ammessi gli interventi di riordino, recupero e ristrutturazione anche nei limiti e condizioni di cui al punto precedente. Interventi diversi sono ammessi solo in presenza di specifica schedatura. E' sempre ammesso il recupero ad uso residenziale, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con i seguenti limiti e alla presenti condizioni:
 - gli interventi dovranno essere condotti secondo le indicazioni tipologiche per le zone agricole di cui alle presenti norme;
 - *il volume massimo recuperabile nel caso di dismissione dell'attività è pari all'esistente fino alla soglia di 800 mc, per volumi maggiori, e comunque oltre tale soglia, è fissato nel 30% del volume complessivo esistente, con un limite massimo di 5000 mc.;*
 - dovranno essere assicurate le necessarie aree a servizi nelle quantità minime stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85;
 - gli interventi saranno in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano di recupero."
- Per gli edifici esistenti sono ammessi i riusi per attività di servizio alla residenza (commercio al minuto di piccolo dettaglio come definito dalla L.R. 37/99, di somministrazione, uffici) per il turismo o per attività artigianali complementari (artigianato di servizio o artistico) purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento (o recupero) dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- Le nuove costruzioni nelle zone E4 ricadenti in zone di Promozione Agricola (P.A.) o di Protezione Agro Forestale (P.R.) del Piano Ambientale dovranno essere riservate alla residenza dell'imprenditore agricolo, dei sui parenti fino al secondo grado dei coadiuvanti o dei dipendenti secondo le indicazioni degli articoli 25 e 28 delle N.A. del P.A.

15.6. CARATTERE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimento di terra tali da alterare l'originaria orografia e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basata lo sviluppo dell'agglomerato. Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi.

Sono ammessi soltanto i materiali da costruzione di tipo tradizionale.

All'esterno dell'edificio non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali.

Le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Per i locali delle abitazioni si applicano le norme legislative e regolamentari relative alle abitazioni civili.

Sono ammessi nel corpo del fabbricato abitativo piccoli locali per il ricovero di animali, fienili e granai, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da

questo mediante un muro insonorizzato dello spessore non inferiore a 25 cm..

Inoltre, per quanto non già precedentemente normato:

- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

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

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml..

L'ampliamento del volume residenziale dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente non più funzionale alla conduzione del fondo secondo le modalità **dell'art. 44 punto 5 della L.R. 11/2004**; diversamente dovrà essere prodotta una certificazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni realizzate ai sensi **dell'art. 44 della L.R. 11/2004**, viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio individuato in base ai parametri di cui all'articolo 3 e 5 della stessa legge.

Per le abitazioni costruite ai sensi dell'articolo 5 della Legge regionale n. 24/1985 dovrà essere trascritto nei registri immobiliari un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione a società, enti di qualsiasi genere e persone non appartenenti al nucleo familiare.

Le nuove costruzioni dovranno altresì essere realizzate nel rispetto delle distanze dai corsi d'acqua come previste **dall'articolo 20 delle NT del PAT vigente**. Per le distanze dalle strade vale quanto disposto dal nuovo Codice della Strada. E' possibile derogare dalle suddette norme qualora la nuova abitazione ricada nelle sottozone E4, costituenti aggregati rurali, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'articolo 873 del Codice Civile. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione sul confine di proprietà qualora esista regolare accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto di vincolo di asservimento urbanistico da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure, anche in assenza di accordo; qualora preesista parete non finestrata o porzione della medesima.

Dove indicato graficamente negli elaborati grafici di Piano, ai sensi dell'art. 44 punto 5 quinquies della L.R. 11/2004 è ammessa la realizzazione di recinzioni e di modesti manufatti - box per il ricovero di cavalli, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, della superficie coperta non superiore all'1% del quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m² 70,00 e m 3,50 di altezza.

15.7. INDICAZIONI PARTICOLARI PER NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI RUSTICI.

La compatibilità dell'edificazione di annessi rustici nelle diverse sottozone agricole è dettata dal precedente articolo 15.5, oltre quanto richiamato valgono le norme del presente

articolo.

Gli annessi rustici sono costituiti dal complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola singola o associata, ivi compresi gli allevamenti e le coltivazioni specializzate, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi.

La realizzazione di annessi rustici deve essere considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, dovrà essere:

- a) conveniente da un punto di vista economico;
- b) proporzionata alle esigenze;
- c) idonea, dal punto di vista tecnico agronomico, a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire.

La costruzione di nuovi fabbricati dovrà essere realizzata nel rispetto delle tipologie edilizie rurali¹, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali specifici del sito. Le norme tipologiche costruttive e formali dell'articolo relativo alle edificazioni a fini abitativi si applicano, per quanto possibile, anche agli annessi rustici ed agli altri insediamenti produttivi e alle strutture produttive agricole all'art. 44 della L.R. 11/2004 di cui all'articolo 6 della Legge regionale n. 24/1985, ancorché ammessi.

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitati.

Devono essere indicati nel progetto gli alberi, le alberature e le siepi, esistenti e previste.

~~Si applicano, in particolare, le disposizioni – e successive modifiche ed integrazioni – della Legge 10 maggio 1976, n. 319, della Legge regionale n. 7 ottobre 1979, n. 71, della Legge 24 dicembre 1979 n. 650, della Legge 5 marzo 1982, n. 62 e della Legge regionale n. 16 aprile 1985, n. 33.~~

Si applicano, altresì, le disposizioni dell'Autorità Sanitaria competente.

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml. 2,40 e le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Il Responsabile dell'igiene Pubblica, con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, attiva e conserva un catasto degli allevamenti industriali esistenti nell'ambito del territorio comunale, nonché tutti gli impianti di cui all'articolo 24 del Regolamento di Polizia Veterinaria (D.P.R. 8 febbraio 1954 n. 320).

15.8 INDICI STEREOMETRICI PER GLI ANNESSI RUSTICI E GLI ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI.

Per l'edificazione di nuovi annessi rustici ed insediamenti produttivi e per gli interventi su quelli esistenti, oltre alle precedenti si applicano le norme che seguono:

- 1) Annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni:
 - indice fondiario di copertura: 1% per superfici fondiarie fino a 5.000 mq.;
 - indice fondiario di copertura: 1,5% per superfici fondiarie da 5.001 a 10.000 mq.;
 - indice fondiario di copertura: 2 % per superfici fondiarie da 10.001 a 50.000 mq.;
 - indice fondiario di copertura: 1,5% per superfici fondiarie da 50.001 a 100.000 mq.;
 - indice fondiario di copertura: 1% per superfici fondiarie superiore a 100.000 mq..
 - (Tali indici si intendono da applicarsi in termini assoluti e non progressivi).
 - altezza dei fabbricati: 5,00 ml.; nel caso di costruzione in continuità con il fabbricato principale l'altezza non deve superare un massimo di due piani;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 5,00 ml..
- 2) Serre fisse:
 - indice fondiario di copertura: 50% cori strutture murarie fuori terra; 80% senza

- strutture murarie fuori terra;
 - altezza dei fabbricati: 5,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 5,00 ml..
- 3) Allevamenti a carattere familiare:
- indice fondiario di copertura: come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali, né ad accumulo di deiezioni;
 - altezza dei fabbricati: 4,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 10,00 ml.;
 - distanza dalle abitazioni di altra proprietà: 30,00 ml.;
 - distanza delle concimaie dalle abitazioni: 30,00 ml..
- 4) Allevamenti a carattere aziendale:
- indice fondiario di copertura: come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali, né ad accumulo di deiezioni;
 - altezza dei fabbricati: 4,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 20,00 ml.;
 - distanza edificio dalle abitazioni: 50,00 ml.;
 - distanza delle concimaie dalle abitazioni: 50,00 ml..
- 5) Impianti per acquacoltura:
- indice fondiario di copertura del fondo di proprietà o di disponibilità: 50%;
 - altezza dei fabbricati: 3,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 20,00 ml. (solo per gli edifici);
 - distanza edificio dalle abitazioni: 30,00 ml..

Ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.A. del Parco Regionale dei Colli Euganei, in tutto il territorio comunale ricadente nell'ambito del Parco sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi dalla L.R. 11/2004 dalla DGR 846/2012 e ss.mm.ii. Per quelli esistenti si applicano le norme di cui al comma 6 del citato art. 19 delle N.T.A. del P.A.

15.9. TRASFORMAZIONI D'USO DI FABBRICATI RESIDENZIALI E ANNESSI RUSTICI.

Il mutamento di destinazione d'uso sia funzionale che strutturale potrà essere concesso solo per gli edifici **appositamente individuati nel P.I.** e sempre nel rispetto del limite di compatibilità con le caratteristiche della zona, con l'eccezione relativa ai fabbricati censiti ed individuati come edifici non funzionali alla conduzione del fondo e per quelli individuati come aventi valore storico ed ambientale di cui **al successivo art. 15.13.** In ogni caso, la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione, come genere nell'ambito delle destinazioni tipizzate dall'articolo 92, comma 3°, lettera a) della Legge regionale n. 61/1985 e l'autorizzazione legittima all'esercizio di quella specifica destinazione. Ogni mutamento di essa, pur nell'ambito delle destinazioni tipizzate dalla citata disposizione di legge, deve essere a sua volta autorizzato.

Inoltre, ai sensi dell'articolo li della Legge regionale n. 24/1985 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali

La destinazione d'uso di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati così come indicato **dalla L.R.11/2004,** anche con opere di adattamento del fabbricato, non

comporta mutamento di destinazione d'uso.

La richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

15.10 EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

Gli edifici individuati e catalogati da apposita scheda, costituiscono i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali si stabilisce quanto segue:

- gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente.

Tutti gli interventi vanno rapportati al rispettivo grado di tutela se riguardanti edifici di pregio storico e ambientale;

- destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone agricole, con l'estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, piccole attività commerciali connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.) Deve essere privilegiata la funzione residenziale e, in subordine, le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio;

- per gli edifici residenziali, anche se caratterizzati da più unità immobiliari, è ammesso l'ampliamento dell'esistente, purché non superi la volumetria massima complessiva (esistente più ampliamento) di mc. 800.

Ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. Schede di normativa che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

Per gli edifici rurali non più funzionali alla conduzione dei fondi, individuati nelle tavole del Piano Regolatore Generale con asterisco e relativa numerazione progressiva, sono consentite le destinazioni d'uso proprie delle zone agricole, con estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, piccole attività commerciali connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.). Va intesa Privilegiata la funzione residenziale, in subordine: le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio;

15.11. RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI.

Nelle aree agricole è sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nella relativa concessione edilizia.

Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di P.I. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'articolo **successivo 15.13 della Legge regionale n. 24/1985.**

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze, ancorché non individuate dalle scheda di cui sopra, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale oppure con certificazione restituita con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del richiedente, sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

15.12. RECINZIONI

In tutte le zone agricole le recinzioni dei fondi rurali devono essere giustificate da particolari necessità di protezione da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti o cotture specializzate.

Nelle zone E1 ricadenti in ambito di Riserva Naturale Integrale del Piano Ambientale le recinzioni sono vietate

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali con preferenza per le siepi. L'altezza delle recinzioni opache non dovrà superare 0,50 ml.; l'altezza totale non dovrà superare 1,80 ml..

15.13. TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA .

La schedatura degli edifici di valore storico e/o ambientale ricadenti nel territorio agricolo e indicati nelle tavole di progetto del P.I., costituisce l'individuazione beni **di valore storico-ambientale di cui all'articolo 43 punto a) della Legge regionale n. 11/2004.**

Per detti edifici le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per la residenza.

Il P.I. effettua la ricognizione dei beni in oggetto derivanti dal percorso di pianificazione pregresso (schede edifici testimoniali) sia delle indicazioni del Piano Ambientale (schede P.A.) per tali edifici valgono le indicazioni e prescrizioni di cui al precedente articolo 8.

La schedatura dei fabbricati in oggetto è riportata ai repertori "repertorio schede beni testimoniali" e "repertorio schede PA". La schedatura comprende anche edifici che nel percorso di pianificazione pregresso sono rientrati in ZTO diverse da quella agricola (escluso centro storico, di cui alla tavola n. 3) normato a parte.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in conformità con quanto indicato nelle apposite Schede.

L'intervento sui singoli fabbricati avviene per Intervento Edilizio Diretto in relazione al grado di protezione identificato nelle tavole di P.I..

Gli interventi ammissibili sugli edifici e sui nuclei di interesse storico ed architettonico sono sempre considerati di miglioramento dei fabbricati rurali e, quindi, ammessi allo speciale contributo finanziario previsto dalla Legge regionale n. 88, del 31 ottobre 1980 o ss.mm.ii..

Altri contributi potranno essere concessi con speciali convenzioni che il Comune potrà stipulare con banche o istituti di credito.

15.14. INTERVENTI NELLE AREE RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO. Aree SIC e ZPS

Nelle parti del territorio comprese nel perimetro del Sito di Interesse Comunitario "IT 3260019", è obbligatoria la preventiva redazione della relazione di valutazione di incidenza per qualsiasi intervento pubblico o privato di trasformazione urbanistico-edilizia che possa avere impatti o effetti significativi sul sito protetto, ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 357/97.

Tale relazione è obbligatoria anche per gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori del perimetro del SIC, possano avere incidenze significative sullo stesso. I contenuti e i criteri metodologici della relazione di valutazione d'incidenza sono quelli indicati nella "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE" allegata alla DGR n. 2803/2002.

L'esame e la valutazione delle relazioni sono di norma effettuate dalle autorità competenti all'approvazione degli interventi, che possono formulare prescrizioni o eventuali misure di mitigazione.

La esecuzione di ogni singolo intervento dovrà tenere conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", e quindi in caso di rischio di danno grave o irreversibile,

l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale.

Si richiamano i contenuti della Valutazione di Incidenza Ambientale allegata al PAT approvata con parere della Commissione Regionale VAS n. 66 del 23 aprile 2015

15.15. STRADE AGRARIE E SENTIERI.

Le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli scomparsi o caduti in desuetudine dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva. Ne è vietata l'asfaltatura.

15.16. TUTELA DEI CORPI IDRICI.

Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo.

Nelle zone di rilevante interesse ambientale è vietata la tombinatura dei fossati, salvo i casi in cui essa sia imposta da particolari esigenze igieniche.

Si richiamano le norme di cui all'articolo 20 delle NT del PAT

Articolo 16 - AREE O FASCE DI RISPETTO E TUTELA.

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

In particolare:

Fasce di rispetto fluviale (F): negli elaborati di P.I. sono individuati i corsi d'acqua (caldi, rii montani, canali e fiumi) soggetti a vincolo idrogeologico di inedificabilità ai sensi dell'articolo 21 punto 1 punto 2 del P.A. La profondità delle fasce di rispetto è quella stabilita dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 01.02.2002. In tali fasce, sono ammessi comunque gli interventi di cui all'art. 31, lett. a – b – c – d, gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, nonché gli adeguamenti igienico sanitari.

Si richiamano le norme di cui all'articolo 20 delle NT del PAT

Fasce di rispetto stradale (S): Nelle fasce poste a rispetto stradale, come derivanti dall'applicazione della normativa vigente, sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono. Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di P.I., sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo gli indirizzi regionali di settore e le caratteristiche ambientali dell'area;

Le fasce di rispetto riportate alla tavola n.1 del PAT assumono mero valore ricognitivo e non prescrittivo, l'effettiva ampiezza e localizzazione andrà verificata in sede esecutiva degli interventi in applicazione della normativa generale vigente.

fasce di rispetto per elettrodotti (E): Sul territorio comunale non sono presenti elettrodotti con potenza uguale o superiore a 132 Kv. Qualora si verificassero installazioni di questo tipo saranno automaticamente individuate le relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. n. 27/93 e L.R. 48/99 secondo quanto disposto dalla D.G.R. 1526/00 e D.G.R. 3407/00 in variante al P.I. ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85. Nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto così individuate, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti, destinate ad abituale e prolungata permanenza di persone; ovvero destinate a residenza od attività lavorative. L'ampiezza delle fasce di rispetto, al di là dell'eventuale indicazione grafica di P.I., è verificata in base alle indicazioni della normativa regionale richiamata ed eventuali successive modificazioni. Il vincolo non è permanente e decade o viene ad adeguarsi automaticamente al variare delle caratteristiche dell'elettrodotto stesso.

Fasce di rispetto cimiteriale (C): negli elaborati di P.I. sono individuate le fasce di rispetto cimiteriale soggette a vincolo di inedificabilità. Per i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di tali fasce, sono ammessi comunque gli interventi di cui all'art. 31, lett. a – b – c – d, gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, gli adeguamenti igienico sanitari, gli ampliamenti fino al massimo del 10% secondo quanto stabilito all'articolo 28 comma 1, lettera b della legge 166/2002

Vincolo forestale idrogeologico. In queste zone valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267. All'interno di tale vincolo valgono le Norme di P.I. relative alle zone individuate. Possono inoltre essere realizzate:

- opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- opere relative ai corsi d'acqua;
- opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.

Tutti gli interventi dovranno essere corredati da progetto comprendente anche un'adeguata relazione geotecnica. La perimetrazione riportata in grafia di P.I. è indicativa e andrà verificata di caso in caso su base catastale.

Si richiamano i contenuti dell'art. 17 delle NT del PAT vigente

Aree a vincolo ambientale - paesaggistico. Il territorio comunale è interamente interessato dal vincolo ambientale paesaggistico di cui alla Legge n.1497/1939, così come previsto dalla Legge 8 agosto 1985 n. 431 e dalla L.R. 38 del 10 ottobre 1989. Restano escluse le aree urbane centrali, zone classificate come ZTO A e B all'entrata in vigore della normativa in oggetto, come da perimetrazione riportata negli elaborati grafici di P.I.. Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico, oltre alle norme di P.I., vanno rispettate le norme e le indicazioni del Piano Ambientale dei Colli Euganei

In tali aree la posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e, comunque, effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

Si richiamano i contenuti dell'art. 16 delle NT del PAT vigente

Zone a verde privato (VP): Sono destinate a giardino o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti o limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative a carattere privato e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi. Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 150 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lett. a – b – c – d, gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, nonché gli adeguamenti igienico sanitari. Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Articolo 17 - INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI

17.1 CARATTERI TIPOLOGICI

Edifici di particolare pregio architettonico ricadenti in zone diverse dai Centri Storici, dalle zone E (edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85) e non compresi fra le "emergenze architettoniche" sono individuati con specifica campitura e negli elaborati in scala 1:2000 dove è anche riportato il grado di protezione di cui all'articolo 8.4 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di cui allo specifico grado di protezione ed in generale valgono le norme di cui al richiamato articolo 9.

Il Repertorio Normativo individua inoltre le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase ~~edilizia~~ *attuativa*. Dove non esplicitamente prescritte valgono le norme generali di zona.

Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante, o *mediante Progetto Unitario per le zone previste ad intervento diretto. In ogni caso le modifiche proposte andranno verificate rispetto all'inserimento ambientale, alle caratteristiche tipologiche prevalenti nella specifica zona territoriale omogenea e all'eventuale carico urbanistico che la modifica di previsione delle unità immobiliari può determinare in rapporto agli spazi pubblici presenti o previsti (parcheggi pubblici eventualmente da integrare in ragione di almeno un posto auto per unità immobiliare aggiuntiva, sistemazioni stradali, ecc...).* Lo studio dovrà essere accompagnato da *documentazione fotografica ed elaborato planimetrico analitico in scala 1:1.000, relativi all'intero ambito di riferimento (ZTO n°...).*

Le tipologie individuate indicate nelle tavole di P.I. o da determinare in sede di SUA sono le seguenti:

- a) isolata, unifamiliare o bifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia unifamiliare o bifamiliare, ad uno o più piani con eventuale sottotetto e/o interrato, separati da cielo a terra da altri edifici
- a) blocco: edifici isolati caratterizzati da più di 2 alloggi sovrapposti su più piani, a carattere condominiale, con accesso e servizi comuni; si distinguono:
 - Tipo A edifici fino a quattro alloggi
 - Tipo B edifici con più di quattro alloggi; in ogni caso la realizzazione di edifici a blocco composti di più di otto unità dovrà essere valutata mediante redazione di P.U o Strumento Urbanistico Attuativo
- b) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (schiera) o semplicemente allineati (linea), con un minimo di n. 3 unità;
- c) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici o le aree comprese di perseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario (o lo Strumento Urbanistico Attuativo) quindi dovrà definire gli elementi planovolumetrici tali da garantire un adeguato livello di coerenza formale dell'intero complesso, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

Ai fini dell'applicazione degli articoli 11.1 lett. a), 12.1. lett.a) e 13.1 lett. a) per edificio unifamiliare s'intendono le tipologie a carattere isolato (unifamiliare, bifamiliare, schiera) in cui ogni singola unità è caratterizzata da un proprio ambito catastale, con accesso autonome e separata da altre da cielo a terra.

17.2 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di P.I., relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente P.I..

viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in funzione di uno specifico disegno urbanistico attuativo possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

Piazze: indicativo di spazi pubblici pedonali centrali che andranno risolti in sede di progettazione

Portici: indicativo della prescrizione di realizzare percorsi coperti di uso pubblico che andranno risolti in sede di progettazione

Coni visuali significativi: indicativo di spazi liberi e aperture che permettono la fruizione visiva di parti particolari del paesaggio; tali ambiti dovranno essere mantenuti liberi da elementi detrattori, anche tecnologici. Gli interventi su eventuali fabbricati esistenti interessati dovrà avvenire con particolare riguardo alla non compromissione della fruibilità visiva del paesaggio.

Articolo 18 - ZONE PER LE GRANDI STRUTTURE SPORTIVE E RICETTIVE PRIVATE

- ZTO VS -

Al fine dell'utilizzazione sportiva e ricreativa di tali zone potranno essere autorizzati interventi, anche edilizi, alle seguenti condizioni:

1) che sia approvato dal Consiglio Comunale il relativo Programma particolareggiato di intervento, corredato di dettagliata relazione illustrativa, delle caratteristiche tecniche e funzionali di ogni singola componente funzionale, nonché dell'iniziativa nel suo complesso;
2) che sia stipulata con il Comune e trascritta a suo favore ai sensi dell'articolo 2644 del C.C., una Convenzione a valere ai sensi dell'articolo 63 della Legge regionale n. 61/1985, la quale:

- a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'unitarietà di conduzione e di gestione;
- b) ne regoli l'apertura al pubblico e le relative modalità di fruizione;
- c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;
- d) che non venga superato il valore territoriale di 0,10 mc./mq, *applicato rispetto alla superficie di zona preesistente alla DGRV 2484 del 28.07.2000.*

Entro i limiti del presente articolo sono ammessi direttamente gli ampliamenti fino al massimo del 2% della volumetria in atto alla data di adozione del P.I., per adeguamenti funzionali ed integrazioni tecnologiche, compresa la dotazione servizi ed impianti isolati in funzione degli spazi da servire.

Articolo 19 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- ZTO Fa – Fb – Fc – Fd – F speciale

Il P.I. individua le aree di cui al D.M. 2Aprile 1968 n. 1444 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);
- b) aree per attrezzature di interesse comune; per esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo; per pubblici servizi (ospedale, ambulatori); per esigenze relative a tempo libero, cultura, spettacolo, svago: per attività amministrative pubbliche; per impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano; etc.;
- c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché per il verde pubblico ed i parchi;
- d) aree per i parcheggi.

Ciascuna delle quattro classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di P.I..

Nei grafici di P.I. risultano evidenziati, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale.

Nelle aree suddette gli interventi previsti si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto.

Le prescrizioni del P.I. per ciascuna di tali aree sono le seguenti.

a) Aree per l'istruzione.

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura, con possibilità di una abitazione per il personale di custodia avente una superficie utile massima di mq. 120.

Valgono le seguenti norme:

densità edilizia fondiaria: 1,5 mc./mq.;

per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche se in deroga all'indice di cui sopra;

altezza massima: 9,80 ml.;

parcheggi ad uso pubblico: 0,20 mq/mq. di superficie utile.

b) Aree per attrezzature di interesse comune.

In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali; impianti tecnologici; attrezzature di interscambio.

Valgono le seguenti norme;

densità edilizia fondiaria: 2,0 mc./mq.:

è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra:

altezza massima: 9,80 ml.: sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;

parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq./mq. di superficie utile. Specificatamente, si prescrive per la Zona "Fb3" - come rappresentata nella Tavola 13.3.1 - P.I. Zone significative Galzignano capoluogo (parte Est) e riguardante l'area occupata dalle strutture parrocchiali - una particolare cura e il mantenimento dell'unitarietà funzionale e formale, soprattutto se assoggettata ad interventi di sistemazione e riordino urbanistico ed edilizio.

b – 1) parti del territorio destinate ad attività di servizio al turismo

Fra le aree per attrezzature di interesse comune, anche per la presenza del Parco Regionale dei Colli Euganei e per la valorizzazione delle peculiari caratteristiche del territorio comunale, vengono individuate aree destinate ad attività di servizio al turismo,

a sostegno e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse ambientali presenti
Tali aree sono appositamente individuate e campite negli elaborati grafici di P.I., fra quelle per attrezzature di interesse comune, con numero identificativo B-1n°

Per la specifica natura della previsione urbanistica tali zone svolgono una funzione di servizio per la valorizzazione e la fruizione sociale dell'ambiente naturale, secondo progetti specifici individuati negli elaborati grafici di P.I. e nel repertorio normativo. Sono quindi previsti interventi che andranno convenzionati con l'Amministrazione Comunale sia per tempi e modalità di realizzazione, sia per l'esercizio e la gestione al fine di garantire l'interesse pubblico connesso ad una adeguata fruibilità del servizio.

attività ammesse:

- punti informazione turistica
- aree di sosta attrezzate
- attività agrituristiche e di somministrazione connesse al turismo, rivendite ed esposizione di prodotti tipici, galoppatoi e maneggi, stalli per biciclette, nelle quantità massime previste nel repertorio normativo;
- attrezzature sportive all'aperto;
- le attrezzature di servizio e le attività o gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;

modalità di intervento:

le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, fatte salve le prescrizioni grafiche del P.I. e del repertorio normativo, degli strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni vigenti, devono prevedere:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni di P.I.;
- lotto unico per ciascuna sotto zona graficamente individuata negli elaborati grafici di P.I., con obbligo di progettazione unitaria realizzabile per stralci funzionali;
- per ciascun lotto è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere non permanente, preferibilmente in legno, senza realizzazione di strutture di fondazione in cemento, per una superficie coperta massima pari a mq 50;
- altezza massima ml. 3,00;
- convenzionamento con l'Amministrazione Comunale sia per tempi e modalità di realizzazione, sia per l'esercizio e la gestione degli spazi da rendere pubblici o a destinazione pubblica quali parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, verde pubblico, eventuali spazi per attività di associazioni o dell'Ente Parco al fine di garantire l'interesse pubblico connesso ad una adeguata fruibilità del servizio.

c) Aree attrezzate a parco, gioco e sport.

Queste zone sono destinate:

a) ad aree di gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, etc..

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature autoctone, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, etc..

Valgono le seguenti norme:

densità edilizia fondiaria: 0,50 mc./mq.;

parcheggi ad uso pubblico: 0,02 mq./mq. di superficie fondiaria

b) ad impianti sportivi di base e agonistici. Valgono le seguenti norme:

per impianti scoperti: densità edilizia fondiaria: 0,10 mc./mq.;

per impianti coperti; densità edilizia fondiaria: 1,00 mc./mq.;

per parcheggi pubblici: 0,10 mq./mq. di superficie fondiaria;

altezza massima: 7,50 ml. con esclusione dei volumi tecnologici oppure diversa qualora motivata da particolari esigenze tecniche.

Si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati.

Gli impianti tecnologici dovranno essere previsti possibilmente interrati e opportunamente mascherati con cespugli, alberature, etc..

d) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I., potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 25 della Legge Regionale n. 61/1985. Su tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi pubblici anche su livelli diversi da quello stradale. A tal fine si precisa che il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 2.000 e che la densità edilizia fondiaria massima è pari a 2,5 mc./mq.. Le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq..

Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per ciò che riguarda gli impianti riservati all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione, il Comune dovrà regolamentarli con opportuna convenzione.

^{25.} **e) F speciale.**

All'interno delle aree così perimetrate, nel rispetto delle peculiarità proprie delle aree di interesse pubblico, è prevista la possibilità di intervento concertato con la componente privata al fine di conseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti.

*Specificatamente per il **P.I. n.1:***

sono ammessi direttamente gli interventi di recupero e ristrutturazione nel rispetto dei gradi di protezione e delle destinazioni previste dagli elaborati di P.I., anche per singoli edifici.

Mediante accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della L. 08/06/1990 n. 142, potrà essere realizzato un P.I.R.U. o un P. di R. finalizzato ad una riqualificazione del comparto, anche mediante concertazione fra la componente pubblica e soggetti privati, con inserimento di destinazioni di tipo residenziale o terziario da concordare con l'amministrazione comunale nei termini previsti dalla Legge.

In ogni caso, deve farsi riferimento alla scheda di progetto di cui all'art. 9, co.2, della L.R. n. 61/85.

^{25.} Modifiche introdotte con D.C.C. n. 11 del 22/02/2005, D.C.C. 44/2005 – approvate con D.G.R.V. 1301 del 26/05/2008

Articolo 20 - VIABILITA'

Il P.I. indica la rete viaria stradale. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i percorsi ciclabili;
- i percorsi pedonali;
- le aree di rispetto e di servizio.

I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili in carrozzina, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche. Nell'attuazione del P.I. si dovranno modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del P.I. medesimo.

Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada

Qualora una strada non serva più di tre lotti essa viene considerata accesso privato e come tale non è più soggetta a limitazioni di larghezza.

In tutti gli interventi relativi ad opere stradali dovrà essere protetta la viabilità dei pedoni e dei ciclisti; - dovranno essere realizzate opere (restringimenti stradali, marciapiedi e piste ciclabili ben riconoscibili usando materiali e colorazioni diverse; eventuali modifiche di quota del manto stradale e non di quello pedonale, adeguata segnaletica orizzontale e verticale) che inducano l'automobilista ad avere una maggiore percezione degli attraversamenti pedonali e ciclabili inducendolo a rallentare e dare la dovuta precedenza. Inoltre: - dovrà essere ridotta la possibilità dell'elevata velocità di automezzi, moto, ecc. sia sulla viabilità interna che periferica; - dovrà essere ridotto il transito di automezzi pesanti nelle strade del circuito urbano e delle zone residenziali. I percorsi pedonali, i raccordi con il manto stradale e la pavimentazione degli stessi, nonché i parcheggi e la segnaletica, dovranno essere conformi a quanto previsto dalla L.13/89 e dal D.M.236/89 e dal D.P.R.503/96;

Articolo 21 - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

21.1 ATTIVITA' DI CAVA

Per questa attività vale quanto previsto dal progetto Cave del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, di cui alla L.R. 38/89.

21.2 TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE

Al fine di riqualificare il territorio comunale sotto l'aspetto dei valori ambientali, gli interventi di carattere vegetazionale faranno riferimento ad essenze autoctone e compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

Le tipologie di intervento sono:

1. alberature stradali;
2. quinte per la schermatura di manufatti;
3. alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti;
4. siepi per confini;
5. giardini e parchi pubblici;
6. giardini privati.

Per quanto riguarda le singole tipologie di intervento, valgono le seguenti indicazioni:

1. Alberature stradali: sono le alberature presenti lungo gli assi viari. Si prevedono interassi non inferiori a mt. 8,00 per le essenze arboree con impianto a filari misti (di specie autoctone diverse e tra loro compatibili).
2. Quinte per la schermatura dei manufatti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, ad opportuna distanza dal filo del fabbricato.
3. Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, con riferimento alle specie del bosco ripariale.
4. Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali; si prevedono specie arbustive autoctone miste al fine di incentivare la diversità biologica nell'ambiente agrario.
5. Giardini e parchi pubblici: in questi spazi le specie arboree ed arbustive autoctone dovranno assolvere una funzione paesistica, percettiva, ambientale e ricreativa.
6. Giardini privati: per i giardini privati si prevede la piantumazione di alberi ed arbusti autoctoni misti, compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

21.3. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DELLE FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE

Nelle zone agricole lungo i corsi d'acqua è previsto il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona, senza l'eliminazione delle ceppaie.

L'eventuale asportazione di vegetazione per motivi fitosanitari o produttivi richiede la sostituzione delle piante rimosse con specie autoctone simili.

Ogni intervento mirante alla modificazione dell'assetto idraulico dei corsi d'acqua esistenti deve essere sottoposto a verifica di compatibilità ambientale al fine di garantire il mantenimento dei valori ambientali esistenti.

21.4 PARCO TERMALE DI INTERESSE COMUNALE.

Zona Termale Z

In conformità a quanto previsto dal precedente Articolo 4 relativamente agli strumenti di carattere ambientale ed espressamente al Piano Ambientale per parchi di interesse locale, il P.I. individua e perimetra l'ambito del Parco Termale di interesse comunale.

Tale area ricomprende la porzione di territorio comunale direttamente interessata dai fenomeni termali, unitamente alle collegate caratterizzazioni di natura idrogeologica e fisica.

All'interno di tale perimetrazione dovrà essere predisposto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un apposito strumento di tutela, coordinamento e ricomposizione ambientale e funzionale denominato "Piano ambientale del Parco termale di interesse comunale", avente caratura giuridica analoga a quella del Piano particolareggiato d'esecuzione. Nell'ambito delle Zone identificate con la sigla "Z", è ammessa la realizzazione di interventi edilizi disciplinati come segue:

- destinazioni d'uso ammesse: terapeutiche, ricettive e ricreative finalizzate alla permanenza degli ospiti;
- indice di edificabilità territoriale: (vedi art. 26 e 28 nta del Piano Ambientale)
- altezza massima degli edifici: fino a 4 piani
- distanza minima fra edifici prospettanti: 20 ml.;
- distanza minima dai confini: 10 ml.;
- distanza minima dalle strade pubbliche: 10 ml.

^{26.} Nella parte posta a sud-est indicata nel P.A. come Z.U.C. in riferimento alla DGRV 2484/2000:

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante al P.I. sono sempre ammessi, esclusivamente, i seguenti interventi edilizi diretti (P.C./D.I.A./comunicazione):

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Adeguamenti e ristrutturazione funzionali o prescritti dall'entrata in vigore di specifiche norme di settore, con incrementi massimi della volumetria di 150 mc per ognuna delle 4 unità alberghiere;*

Ampliamenti e/o nuove costruzioni nel rispetto del comma 5 dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano Ambientale previa presentazione da parte del richiedente di un programma generale degli interventi corredato da planivolumetrico e sottoposto a parere del Consiglio Comunale".

- indice di edificabilità territoriale: copertura edificata non superiore al 10% delle superficie territoriale (art. 26 comma 5 delle N.T.A. del Piano Ambientale)
- altezza massima degli edifici: fino a 4 piani
- distanza minima fra edifici prospettanti 10 ml per gli edifici con altezza inferiore a ml 7,50 ----- 20 ml per tutti gli altri edifici
- distanza minima dai confini; 5 ml
- distanza minima dalle strade pubbliche; 10 ml;

^{26.} *nota introdotta con D.C.C. 38/2006 ed approvata con D.C.C. 49/2006, successivamente sostituita con nota adottata con D.C.C. 34/2009 ed approvata con D.C.C. 45/2009*

Articolo 22 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

22.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LA TUTELA E LA FRUIZIONE DELLE RISORSE TERMALI.

Le specifiche normative vigenti in materia si intendono recepite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nonché osservate in quanto disposizioni di livello giuridico superiore.

22.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AL PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI.

Le specifiche normative espresse dalla Legge regionale 10 ottobre 1989, n. 38 "Norme per l'istituzione del Parco Regionale dei Colli Euganei" si intendono direttamente recepite in quanto giuridicamente sovraordinate.

22.3 DEROGHE.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è autorizzato a derogare dalle prescrizioni del P.I. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Articolo 80 della Legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e successive modifiche ed integrazioni.

22.4 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.

I rinvii a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I., modificando quelle richiamate.

PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

ARTICOLO 23 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

risanamenti e bonifiche sociali;

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

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

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

ARTICOLO 24 - 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'articolo successivo

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

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla 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:

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

ARTICOLO 25 - 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 26 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

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

indice:

ART. 1 – DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE	3
ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI	3
ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.I.	4
ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.	4
ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO	5
ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	9
ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO	11
ARTICOLO 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.	14
ARTICOLO 9 - ZONE CENTRALI DEL CAPOLUOGO "A1". ZONE CENTRALI SOCIO ECONOMICHE E RESIDENZIALI AD INTERVENTO PUBBLICO-PRIVATO	22
ARTICOLO 10 - ZONE RESIDENZIALI	23
ARTICOLO 11 - ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE EDIFICATE.	24
ARTICOLO 12 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.	26
ARTICOLO 13 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI	31
ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO , COMMERCIO E SERVIZI	33
14.1.A - ZONE D1 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	33
14.1.B - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE (ESPANSIONE)	34
14.3 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE	36
ARTICOLO 15 - ZONE E - ZONE RURALI	38
15.1 DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI.	38
15.2. DESTINAZIONI D'USO.	38
15.3 . SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE.	39
15.5 INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE RURALI.	39
15.6. CARATTERE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE	43
15.7. INDICAZIONI PARTICOLARI PER NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI RUSTICI.	44
15.8 INDICI STEREOMETRICI PER GLI ANNESSI RUSTICI E GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.	45
15.9. TRASFORMAZIONI D'USO DI FABBRICATI RESIDENZIALI E ANNESSI RUSTICI.	46
15.10 EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.	47

15.11. RIACCORPAMENTO DL VOLUMI DIVERSI.	47
15.12. RECINZIONI	48
15.13. TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA .	48
15.14. INTERVENTI NELLE AREE RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO. <i>AREE SIC E ZPS</i>	48
15.15. STRADE AGRARIE E SENTIERI.	49
15.16. TUTELA DEI CORPI IDRICI.	49
ARTICOLO 17 - INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI	52
17.1 CARATTERI TIPOLOGICI	52
17.2 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI	53
ARTICOLO 18 - ZONE PER LE GRANDI STRUTTURE SPORTIVE E RICETTIVE PRIVATE	54
ARTICOLO 19 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DL INTERESSE GENERALE	55
ARTICOLO 20 - VIABILITA'	58
ARTICOLO 21 - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	59
21.1 ATTIVITA' DI CAVA	59
21.2 TIPOLOGIE DL INTERVENTO AMBIENTALE	59
21.3. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DELLE FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE	59
21.4 PARCO TERMALE DI INTERESSE COMUNALE.	59
ARTICOLO 22 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI	61
22.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LA TUTELA E LA FRUIZIONE DELLE RISORSE TERMALI.	61
22.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AL PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI.	61
22.3 DEROGHE.	61
22.4 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.	61
PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	62
ARTICOLO 23 - PEREQUAZIONE URBANISTICA	62
ARTICOLO 24 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO	63
ARTICOLO 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA	64
ARTICOLO 26 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	64