

COMUNE DI VIGODARZERE
Provincia di PADOVA



P.I.

Elaborato

B 2.1

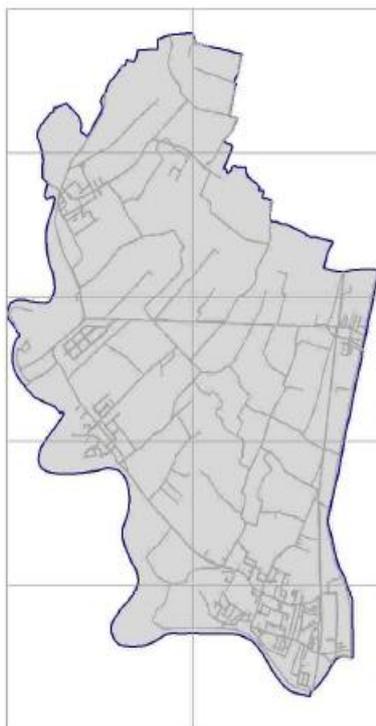
Scala - - -

VARIANTE N°8 PIANO DEGLI INTERVENTI NORME TECNICHE OPERATIVE

Adeguamento del Documento in seguito a recepimento di prescrizioni e pareri ricevuti

ADOZIONE con DELIBERAZIONE C.C. N° DEL

Inquadramento Territoriale



Sindaco:
Zordan Adolfo

Vice Sindaco e
Assessore all'urbanistica:
Zanovello Roberto

Ufficio di Piano:
**Silvia cuccato
Coppo Fabio**

Incarico di collaborazione
Studio d-recta srl
progettisti:
arch. Dino De Zan

1° Variante al P.I. approvata
con D.C.C. n. 53/2014.
2° Variante al R.E. approvata
con D.C.C. n. 07/2015.
3° Variante al P.I. approvata
con D.C.C. n. 49/2015.
4° Variante al P.I. approvata
con D.C.C. n. 65/2016
5° Variante al P.I. approvata
con D.C.C. n. 25/2019
6° Variante al P.I. approvata
con D.C.C. n. 54/2020
7° Variante al P.I. approvata
con Determinazione conclusiva
conferenza dei servizi del 09.08.2022

DATA: SETTEMBRE 2023

COMUNE DI VIGODARZERE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0011696/2023 del 05/09/2023

Firmatario: DINO DE ZAN

INDICE

CAPO I 4

DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	4
ART. 2 – A.T.O.	4
ART. 3 - OPERATIVITÀ' DEL P.I.....	4
ART. 4 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	5
ART. 5 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ...	9

CAPO II 10

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE	10
ART. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E PARAMETRI DI RIFERIMENTO	10
ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	13
ART. 8 - Z.T.O. A1.....	14
ART. 9 - Z.T.O. A2.....	16
ART. 10 - Z.T.O. B 1.....	20
ART. 10 BIS - Z.T.O. C 0 - ZONA PRIVATA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO.....	23
ART. 11 - Z.T.O. C1.....	24
ART. 12 - Z.T.O. - C1.S - RESIDENZIALE SPECIALE (NUCLEI RURALI RESIDENZIALI) ...	32
ART. 13 – AREE INEDIFICABILI.....	34
ART. 13 BIS – AREE EDIFICABILI A CONDIZIONE.....	34
ART. 14 - Z.T.O. C2.....	34
ART. 15 - Z.T.O. DI TIPO SPECIALE CD.....	41
ART. 16 - Z.T.O DI TIPO SPECIALE CD/A.....	45
ART. 17 - Z.T.O. AREE DI TIPO PRODUTTIVO O CON STRUTTURE PRODUTTIVE.....	45
ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO D1	45
ART. 19 - Z.T.O. TIPO D2.....	47
ART. 20 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	49
ART. 21 - ZONA AGRICOLA	49
ART. 22 – MANUFATTI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	52
ART. 23 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI – STRUTTURE AGRICOLE ALIMENTARI.....	53
ART. 23 BIS – ZONE AGRICOLE DESTINATE ALLA CREAZIONE DI AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	54
ART. 24 - Z.T.O. F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE	54
ART. 25 - Z.T.O. F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	55
ART. 26 - Z.T.O. F3 AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO - AREE ATTREZZATE PER LO SPORT E AREE DI RISPETTO DEL BRENTA	57
ART. 27 - Z.T.O. F4 STRUTTURE PRIVATE DESTINATE AL GIOCO E ALLO SPORT.....	58
ART. 28 – Z.T.O. F5 AREE A VERDE PRIVATO (SOPPRESSO)	59
ART. 29 - Z.T.O. F6 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SPECIALI.....	59
ART. 30 - Z.T.O. F7 AREE PER PARCHEGGIO	59
ART. 31 - Z.T.O. F8 PIAZZE E AREE PUBBLICHE	59
ART. 31 BIS – CREDITI EDILIZI	59
ART. 31 TER – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	60
ART. 31 QUATER – REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREDD)	65
CAPO III NORME E INDICAZIONI PARTICOLARI	66
ART. 32 – PREVISIONI VIARIE NELLE Z.T.O.	66
ART. 33 - PERIMETRAZIONI DI AREE SOGGETTE A STRUMENTO ATTUATIVO E/O CONVENZIONE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	66
ART. 34 - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	66
ART. 35 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI	66
ART. 36 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITA' IGIENICHE.....	66
ART. 37 - REPERTORIO NORMATIVO -	67
CAPO IV – AZIONI STRATEGICHE	67
ART.38 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI.....	67

ART. 39 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.....	67
ART. 40 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	68
CAPO V – VINCOLI E TUTELE	69
ART. 41 - VINCOLO SISMICO (O.P.C.M. N° 3274/2003)	69
ART. 42 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO.....	69
ART. 43 - CENTRI STORICI (ART. 24 DEL P.T.R.C.).....	69
ART. 44 - EDIFICI E COMPLESSI MONUMENTALI, VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE.....	69
ART. 45 - RESTI ANTICO OSPITALE.....	70
ART. 46 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE	70
ART. 46 BIS - FASCE DI RISPETTO	70
ART. 47 - CIMITERI (R.D. 27.07.1934 N° 1265 E S.M.I.).....	70
ART. 48 - ELETTRODOTTI.....	70
ART. 49 - METANODOTTO – FASCE DI RISPETTO (D.M. 24.11.1984)	71
ART. 50 - ACQUEDOTTO	71
ART. 51 ZONE MILITARI	71
ART. 52 - AGRO-CENTURIATO E STRADE ROMANE (P.T.C.P.).....	71
ART. 53 - BARRIERE INFRASTRUTTURALI (E OPERE DI MITIGAZIONE COLLEGATE). 71	
ART. 54 - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE	72
ART. 55 – AREE CON VOLUMI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (D. LGS. 42/2004 – ARTT. 10 E 12)	73
ART. 56 - AREE NON IDONEE	73
ART. 57 - AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IDENTIFICATE DAL P.G.R.A.	73
ART. 58 - AREA ESONDABILE O A RISTAGNO IDRICO.....	75
ART. 59 - AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO.....	75
ART. 60 - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE E SALVAGUARDIA IDRAULICA.....	76
ART. 61 - ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.) E SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.)	77
ART. 62 - CORSI D’ACQUA (D. LGS. N° 42/04 - ART. 142, LETTERA C)	77
ART. 63 FIUMI, TORRENTI E CANALI (L.R. 11/2004 ART. 41, LETTERA G) – SCOLI E ALTRI CORSI D’ACQUA CONSORTILI.....	77
ART. 64 - SCOLI E ALTRI CORSI D’ACQUA CONSORTILI.....	78
ART. 65 - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI	78
ART. 66 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (D. LGS. N° 42/04 ART. 142, LETTERA M – ART. 27 NTA DEL P.T.R.C.).....	79
ART. 67 RETE FERROVIARIA ESISTENTE – FASCE DI RISPETTO (D.P.R. N° 753/1980)	79
ART. 68 INFRASTRUTTURE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	79
CAPO VI – VALORI E TUTELE NATURALI E AMBIENTALI	81
ART. 69 AREE NUCLEO (CORE AREAS).....	81
ART. 70 AMBITI DI CONNESSIONE NATURALISTICA	81
ART. 71 CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI.....	81
ART. 72 CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI.....	81
ART.73 PERCORSI STORICO-AMBIENTALI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	81
ART. 74 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (ART. 19 DEL P.T.R.C.)	81
ART. 75 AMBITI PER L’ISTITUZIONE DI PARCHI REGIONALI (PTRC - ART. 33).....	82
ART. 76 AMBITO PER L’ISTITUZIONE DEI PARCHI FLUVIALE AGRARIO (SOPPRESSO)82	
ART. 77 AMBITO PER L’ISTITUZIONE DEL PARCO SPORTIVO (SOPPRESSO)	82
ART. 78 LE AREE AD ELEVATA UTILIZZAZIONE AGRICOLA	82
ART. 79 AREE IDONEE A CONDIZIONE.....	82
ART. 80 AREE PER IL RISPETTO DELL’AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA.....	83
ART. 81 AREE RAPPRESENTATIVE DEI PAESAGGI STORICI DEL VENETO.....	83
ART. 82 AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, ARTISTICO.....	83

ART. 83 I CORSI D'ACQUA E GLI SPECCHI LACUALI	83
ART. 84 AREE UMIDE	84
ART. 85 AREE COMPRESSE FRA GLI ARGINI MAESTRI E IL CORSO D'ACQUA DEI FIUMI E NELLE ISOLE FLUVIALI.....	84
ART. 86 AREE BOSCHIVE O DESTINATE A RIMBOSCHIMENTO.....	84
ART. 87 PALEOALVEI.....	84
ART. 88 ESSENZE VEGETALI DI PREGIO STORICO AMBIENTALE.....	84
CAPO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	84
ART. 89 NORME TRANSITORIE	84
ART. 90 NORME PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.I.	84
ART. 91 ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL PI.....	85
ART. 92 SALVAGUARDIA.....	85
ART. 93 NORME ABROGATE	85
ART. 94 CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	85

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

1. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni delle presenti norme, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1 – urbanistica;
- 2 – regime dei suoli;
- 3 – protezione delle bellezze naturali;
- 4 – tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- 5 – edilizia per le zone sismiche;
- 6 – requisiti dei materiali da costruzione;
- 7 – cementi armati;
- 8 – normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 9 - vincolo idrogeologico;
- 10 – cave e miniere;
- 11 – acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- 12 – proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- 13 – igiene, sanità, polizia mortuaria;
- 14 – circolazione stradale;
- 15 – inquinamenti;
- 16 – prevenzione incendi;
- 17 – finanza locale;
- 18 – legge comunale e provinciale;
- 19 – risparmio energetico;
- 20 – vincoli militari;
- 21 – campeggi.

Art. 2 – A.T.O.

Il P.I. conferma i quattro Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) individuati dal P.A.T. e precisamente:

- A.T.O. V 1 – Residenziale (Tavo)
- A.T.O. V 2 – Residenziale (Terraglione)
- A.T.O. V 3 – Residenziale (Saletto)
- A.T.O. V 4 – Residenziale (Capoluogo)
- A.T.O. V 5 – Produttivo
- A.T.O. V 6 – Agricolo

Art. 3 - OPERATIVITÀ' DEL P.I.

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

1 - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

- | | |
|--|-----------------|
| 1.A - Piano particolareggiato | P.P. |
| 1.B - Piano per l'Edilizia Economica Popolare | P.E.E.P. |
| 1.C - Piano per insediamenti Produttivi | P.I.P. |
| 1.D - Piano di recupero di iniziativa pubblica | P. di R. i. pu. |

2 - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

- | | |
|---|-----------------|
| 2.A - Piano di Lottizzazione | P.d.L. |
| 2.B - Piano di recupero di iniziativa privata | P. di R. i. pr. |

3 - accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;

4 - interventi diretti

Secondo le disposizioni del Testo Unico per l'Edilizia

5 - Approvazione di progetti di opere pubbliche.

I Piani urbanistici attuativi vengono coordinati nei modi previsti dalla Legge Regionale n.11 del 23.04.2011 e s.m.i..

Gli interventi diretti sono quelli ammissibili, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., senza la preliminare approvazione di uno strumento attuativo.

Salvo le prescrizioni del P.I. sono sempre ammessi gli interventi singoli o di comparto:

a - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dal successivo art. 7 e nel capo III "Disposizioni finali".

b - come completamento, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al disposto dell'art. 12 e seguenti della L.R. 11/2004 (se non espressamente vietato da particolare norma di comparto o di zona).

Art. 4 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

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

a) del Piano Particolareggiato (P.P.) e dei Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di cui agli articoli 13 e 28 delle Legge 17 agosto 1942 n.1150 "Legge Urbanistica" e successive modificazioni;

b) del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modifiche;

c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla Legge 17 agosto 1942 n.1150; Legge 18 aprile 1962 n.167; legge 29 settembre 1964 n.847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata" e successive modificazioni;

d) del Piano di Recupero (P.d.R.) di cui all'art.28 della Legge 5 agosto 1978 n.457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;

e) del Piano Ambientale, di cui all'art.27 della Legge Regionale 16 agosto 1984 n.40 "Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;

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

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

A - Valutazioni generali

Il P.I. definisce gli ambiti territoriali ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli ambiti potranno essere precisati in sede di redazione dei Piani urbanistici attuativi.

L'organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. 1:2000 è indicativa e non vincolante.

L'esecuzione degli strumenti urbanistici attuativi può essere attuata anche attraverso l'uso degli stralci funzionali i quali devono dimostrare, attraverso una progettazione preliminare estesa all'intera zona edificabile, che lo stralcio non preclude la possibilità di formazione degli stralci successivi sotto il profilo dell'accessibilità ai fondi, della corretta organizzazione e integrazione urbanistica, della dotazione di aree per standards e dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e non genera limitazioni o vincoli alle aree rimanenti.

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

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

Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti al Piano urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume edificabile** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc. di volume;
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona o di comparto** per le attività artigianali e industriali.

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli Piani urbanistici attuativi in " ambiti di progettazione unitaria " per i quali viene redatto un " progetto di coordinamento urbanistico " sottoposto alla approvazione della Giunta Comunale, attuabile anche per stralci, su approvazione della Giunta medesima.

B - norme per la redazione dei Piani attuativi

a - contenuti ed elaborati

I contenuti dei Piani urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, sono stabiliti dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 e dalle successive modifiche. Gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi sono stabiliti da specifiche disposizioni di legge.

Gli strumenti attuativi, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

a - una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.

b - i progetti di massima delle reti tecnologiche e ogni altra struttura necessaria all'insediamento e alla trasformazione territoriale prevista.

c - i perimetri e i volumi entro i quali deve svilupparsi la progettazione, specificando sia i caratteri tipologici sia la capacità edificatoria.

d - una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente.

e - gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere (provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.50, comma 1, lett. h) della L.R. 11/2004 e quanto previsto nelle presenti norme, art. 12).

f - gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondarie se previste dal P.I. e le relative opere (provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.50, comma 1, lett. h) della L.R. 11/2004 e quanto previsto nelle presenti norme, art. 12).

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

In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme:

- Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del dieci per cento della misura lineare, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- Trasposizioni di zona e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici a servizi.

- Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica, le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli indici stereometrici di zona o sempre nei limiti di dimensionamento del PATI per singola ATO.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano degli Interventi. Per questo sopra vale la L.R. n. 47 del '93.

b - criteri di progettazione

- 1) La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale. Tutte le opere previste devono essere realizzate senza barriere architettoniche.
- 2) Le strade devono essere proporzionate alle loro specifiche funzioni e essere realizzate nel rispetto delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" in vigore. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12,00 per le zone residenziali e m. 20,00 per le zone commerciale, artigianale-industriale. Quest'ultimo comma vale anche per interventi previsti in zone di completamento.

Le piste ciclabili devono essere realizzate in conformità con la legislazione regionale e nazionale.

I percorsi pedonali, intesi come viabilità obbligata diversa dai semplici marciapiedi, devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,00.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, in modo tale da non pregiudicare, con la realizzazione dell'opera, la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per il parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un numero di parcheggi, nella quantità minima prevista dalla vigente normativa in materia, deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

3) normativa di comparto.

- Le aree destinate a verde pubblico devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione. È necessario prevedere il massimo accorpamento delle varie aree.
 - Le aree a verde pubblico attrezzato dovranno proporsi nella quantità minima prevista ai punti e - f del successivo articolo 14 e/o come indicato nella specifica
- 4)- Gli spazi scoperti devono essere progettati sullo schema delle indicazioni seguenti:
- **Sede stradali e parcheggi:** si dovranno prevedere gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare nonché evidenziare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili. I parcheggi, ai fini della verifica del dimensionamento minimo degli standard, dovranno essere computati per la loro effettiva area (stalli), ad esclusione cioè della viabilità di accesso e di distribuzione. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati dalla Giunta Comunale alla data del 23 giugno 2009.
 - **Marciapiedi e percorsi pedonali:** i marciapiedi e le piste saranno realizzati in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli; si dovranno evitare le "barriere architettoniche", e impiegare materiale adatto al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
 - **Portici e gallerie:** la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e privato è sempre consentita. Dovranno avere una altezza ed una larghezza minima di m. 3,00.
 - **Piazze, slarghi, passaggi pedonali:** nella realizzazione degli spazi pedonali si dovrà porre particolare attenzione per formare un ambiente gradevole organico integrando le aree a verde con elementi pedonali in modo razionale ed organico.
 - **Alberature e sistemazioni a giardino:** gli elementi si dovranno disporre in modo da caratterizzare l'ambiente secondo i criteri indicati per le aree a verde pubblico.
 - **Verde pubblico e privato:** le aree a verde dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere dell'insediamento residenziale.

La progettazione delle aree a verde dovrà tener nel massimo conto:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, le superfici a raso le pavimentazioni, l'architettura degli edifici ecc.
- la funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo effetti prospettici, ecc.
- i caratteri delle alberature: forma specie velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, ecc.
- le esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, ecc.

Impianti tecnologici: le reti tecnologiche andranno disposte secondo le direttive del D.P.C.M. 03.03.99 e comunque:

- in modo da evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- realizzando le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o in aderenza a cabine esistenti, salvo diverse indicazioni dell'Ente gestore del servizio.

C - norme per la redazione di accordi tra soggetti pubblici e privati:

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. 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 eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n. 1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti.

È in ogni caso fatta salva la specifica valutazione dell'Amministrazione comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione pianificazione.

Gli accordi, proposti dai promotori, dovranno contenere sostanzialmente la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico comunale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
 - documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati;
- L'efficacia degli accordi stipulati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche richieste.

Il Comune con deliberazione di Consiglio Comunale può approvare i dei criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privati in attuazione dell'art.6 della L.R. 11/2004.

Fermo restando la quantificazione del plusvalore finanziario, finalizzato al determinazione del beneficio pubblico economico, indicativamente sono ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- recupero e riuso di aree dismesse, degradate;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- riordino degli insediamenti esistenti;
- ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni;
- sistemazioni dell'arredo urbano;
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

Le proposte di accordo dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale;
- b) Strategica ad esso allegata;
- c) essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
- d) fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- e) nel caso riguardino aree inedificate, essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PATI;
- f) nel caso riguardino la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, oppure ambiti degradati, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché con le caratteristiche del punto precedente;
- g) nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- h) non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico - progettuali;

- i) dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Al fine del citato recepimento, gli accordi dovranno essere sottoscritti tra le parti, prima all'adozione dello Strumento Urbanistico, successivamente alla loro approvazione da parte dall'organo competente all'adozione del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 comma 4 bis della L.241/1990,

Gli accordi sono sottoscritti in forma pubblica amministrativa nei casi in cui gli stessi prevedono l'impegno del promotore alla cessione di beni immobili o alla costituzione di diritti reali a favore del Comune ovvero non comportino vincoli ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile su beni immobili di proprietà del promotore.

Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, sono sottoscritti nella forma della scrittura privata.

ART. 5 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno piano urbanistico attuativo.

2. Sono ammessi, anche in assenza di piani urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.I., gli interventi:

- a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli;
- b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzare nel contesto dell'intervento diretto (se non previsto diversamente dalla normativa specifica di comparto e/o di zona);
- c) realizzazioni urbanistiche di particolari aree, per lo più esistenti in comparti di zone omogenee B1 e C1, identificabili nei grafici attraverso specifica grafia, nelle quali aree le nuove volumetrie possibile (indicate nei casi più importanti con quantificazione volumetrica e non con indice fondiario), sono vincolate e condizionate alla realizzazione di determinate opere di urbanizzazione, come indicato in repertorio normativo di comparto, e, in particolari casi, ad un disegno progettuale unitario ed organico. Per tali aree, soggette a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", è sempre necessaria l'approvazione della distribuzione planimetrica delle aree da parte della Giunta Comunale.;
- d) i parcheggi da realizzarsi in aree antistanti ai lotti liberi sono a carico dei proprietari dei lotti liberi.

ZONIZZAZIONE

=====

CAPO II CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE

Art. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

6.1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

1 - ZONE RESIDENZIALI

A Insediamenti urbani a carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico - ambientale **(Ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/68 e dell'ex art.10 della L.R. 24/85).**

A1 - Edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico – ambientale - monumentale

A2 - Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico - ambientale

- I centri storici.

B Aree urbanizzate, edificate totalmente o in massima parte

B1 - Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate.

C Aree parzialmente edificate e/o di espansione

C0 - Aree residenziali a tutela dello stato di fatto

C1 - Aree residenziali di completamento

C1S - Aree residenziali speciali (centri rurali residenziali)

C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente, o prevalentemente, residenziale.

2 - ZONE SPECIALI

CD Zone con previsioni insediative di tipo misto (residenziale-commerciale-direzionale)

3 - ZONE PRODUTTIVE

D Zone produttive

D1 - Aree con strutture produttive esistenti o in fase di realizzazione

D2 - Edifici e strutture produttive esistenti in zone residenziali e in zone rurali

4 - ZONE RURALI

E Zone agricole

Zone agricole

5 - ZONE DI INTERESSE COMUNE

F Zone ed attrezzature di interesse comune

F1 - Aree per l'istruzione

F2 - Aree per attrezzature d'interesse comune

F3 - Aree destinate a verde pubblico e aree attrezzate per lo sport

F4 - Strutture private destinate al gioco, allo sport e alle attività ricreative

F6 - Aree per attrezzature tecnologiche speciali

F7 - Aree per parcheggio

F8 - Piazze ed aree pubbliche

6.2 PARAMETRI DI RIFERIMENTO

1. Indice di utilizzazione territoriale – Ut –
Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie di pavimento - Sp - espressa in mq costruibili per ogni mq di superficie territoriale (St.)
2. Indice di utilizzazione fondiaria – Uf –
Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie di pavimento - Sp - espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf.)
3. Indice di fabbricabilità territoriale – It –
Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il massimo volume netto del fabbricato espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St.)
4. Indice di fabbricabilità fondiaria - If –
Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il massimo volume netto del fabbricato espresso in mc costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf.)
5. Superficie territoriale – St –
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
6. Superficie fondiaria – Sf –
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
7. Superficie di Pavimento – Sp –
È la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani
In essa vengono computate:
 - i piani di sottotetto, o parti di esso, abitabili o agibili con altezza media maggiore di m. 2,40;
 - le logge rientranti nella parte eccedente a i m. 1.50
 - i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali e/o produttive (se consentiti dalle vigenti leggi).Non vengono computati:
 - l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie, di pilastri, sguinci, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni;
 - i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;
 - i portici privati fino a 25 % della superficie coperta con un massimo di mq. 40 per unità abitativa e i pergolati aperti con superficie inferiore ad un terzo di quella coperta e con altezza inferiore a ml. 2,60.
 - le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici;
 - i piani interrati o parzialmente interrati, destinati a servizi e/o autorimesse, limitatamente alla parte al di sotto della quota media del terreno;
 - i sottotetti praticabili con altezza media minore di mt. 2,20 e con un'altezza minima minore di mt. 1,60; questi vani non rientrano nel calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del numero dei piani consentiti dalle presenti NTO;
 - i vani che presentano un'altezza netta utile interna inferiore od uguale a mt. 1,60;
 - i vani dedicati all'installazione di apparecchiature tecnologiche destinate alla riduzione dei consumi energetici e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, per un massimo consentito di mq. 6,00;
 - i locali destinati ad autorimessa per una superficie massima di mq. 20 e un'altezza massima di ml. 2,70 per unità abitativa solo se in mancanza di locali interrati o seminterrati fino a cm. -100 dalla quota media del terreno. Questi locali, se inseriti nel corpo principale dell'edificio, entrano nel conteggio dell'altezza massima del fabbricato consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione.
8. Volume netto del fabbricato – Vn –
È la somma dei prodotti delle superfici di pavimento (Sp) dei singoli piani per le rispettive altezze utile, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante.
Agli effetti della determinazione del volume deve essere considerato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

Nel caso di Piani Attuativi, e ai soli fini della determinazione degli standard urbanistici, il volume netto residenziale viene aumentato del 20 %.

9. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Art. 7 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

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

La destinazione d'uso e le attività compatibili nelle zone residenziali di tipo A sono quelle specifiche riportate negli articoli relativi, mentre per le zone B e C vale quanto descritto al punto seguente:

1) Destinazioni d'uso ammesse:

- Commercio con una superficie di vendita massima di 1.500 mq (LR 50/2012);
- Studi professionali;
- Artigianato di servizio;
- Modesti magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni o seminterrati; un massimo di 300 mq;
- Autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio;
- Alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- Banche;
- Cinema, teatri, luoghi di svago;
- Attrezzature ed impianti;
- cabine elettriche, telefoniche, nel rispetto della circ. reg. allegata alla DGR n° 1636 del 22.06.2001, ecc.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industrie;
- Ospedali;
- Macelli;
- Stalle, scuderie, fabbricati adibiti ad allevamenti di animali domestici;
- Magazzini e depositi di rilevanti dimensioni e di commercio all'ingrosso;
- Tutte le attività incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Salva diversa previsione regionale, per mutamento d'uso è normato dall'art.23-ter del dpr 380/01.

Per ogni nuova unità abitativa dovrà essere garantita la realizzazione di n. 2 posti auto di cui almeno uno coperto, per una superficie complessiva non inferiore a mq. 30. Nel caso di posto macchina interno (garage) le dimensioni minime devono essere di m 3,00 x m 6,00. Entrambi i posti macchina (interno ed esterno) potranno essere compresi negli spazi per parcheggi di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. previsti dalla L. 122/89.

Dovranno essere previste e vincolate ad uso pubblico aree al servizio delle nuove attività direzionali, nella misura di mq. 80,00 per ogni mq. 100,00 lordi di pavimento, per le aree di completamento e mq. 100,00 per ogni mq. 100,00 lordi, per le aree di espansione.

Per le dotazioni di parcheggi delle attività commerciali dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Esercizi di vicinato e medie strutture fino a 1.000 mq di superficie di vendita:
 - 0,5 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 200 mq.

Resta fermo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della LR 50/2012, per le aree a parcheggio e libere del settore alimentare.

1 - ZONE RESIDENZIALI -

A -INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE

ART. 8 - Z.T.O. A1

EDIFICI ISOLATI O COMPLESSI EDIFICATI DI GRANDE VALORE STORICO-AMBIENTALE-MONUMENTALE.

In queste zone sono inclusi gli edifici caratterizzati da particolari valori sotto i profili storico-ambientale e/o monumentale e vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti o ricadenti nelle norme riportate nel D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Gli interventi edilizi ammessi con le presenti norme tecniche di attuazione e riportati in appresso, sono limitati da eventuali norme più restrittive previste per ogni singolo edificio nello specifico Decreto Ministeriale di vincolo.

1. Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi devono essere attuati con mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a. Manutenzione ordinaria
- b. restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- c. restauro o ripristino degli ambienti interni;
- d. ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;
- e. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;
- f. consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- g. inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;
- h. restauro o ripristino degli spazi scoperti
- i. nuove costruzioni nei limiti di cui al successivo punto 2.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate.

2. Indici e prescrizioni.

In questa zona non sono ammesse, in via generale, nuove costruzioni.

Sono consentiti, previa preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali, interventi di nuova costruzione compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante quali:

- a. strutture per la chiusura di spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati), attraverso l'utilizzo di materiali non invasivi e che non compromettano in alcun modo il complesso tutelato;
- b. vasche d'acqua, piscine, fontane e peschiere sempre in sintonia e senza compromettere il complesso tutelato, le pertinenze e lo spazio aperto circostante.

Nell'area verde di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio del mascheramento o con quello dell'apertura di coni visuali, secondo le indicazioni e le prescrizioni ed i suggerimenti che la Soprintendenza ai Beni Culturali impartirà.

3. Destinazioni d'uso ammesse.

Oltre la residenza sono permesse alcune destinazioni compatibili, quali studi professionali e ambienti destinati alle attività culturali, locali con destinazione turistico-ricettiva e artigianato artistico e di servizi, previo nulla osta della competente Soprintendenza. Sarà permesso il cambio di destinazione d'uso nei volumi classificati come dipendenza o annessi, o in origine realizzati come tali, quando fosse possibile, in tal modo, il recupero dell'edificio.

Le destinazioni d'uso devono comunque mostrare assoluta compatibilità con quelle dell'edificio principale.

Sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;

- commerciale, limitatamente ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande legate agli spazi espositivi anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- turistico ricettiva;
- artigianale, limitatamente all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- servizi pubblici e servizi di interesse generale di primario interesse per la collettività, destinati ad attività sociali, assistenziali, culturali ricreative e ricettive.

Sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- attività riferite a nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative; sono ammesse le attività direzionali;
- magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
- attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.

Le nuove attività ricettive-alberghiere devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili al di fuori del bene architettonico tutelato, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere;

4. Prescrizioni particolari.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio (classificabile attraverso l'analisi dello stato di fatto da effettuarsi con il piano attuativo), non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e delle parti decorative.

5. Prescrizioni particolari e specifiche per il complesso Monumentale noto come "Certosa di Vigodarzere" e per le aree e gli spazi esterni pertinenti.

Il recupero del complesso si dovrà realizzare nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e le qui seguenti prescrizioni:

- a) L'intervento dovrà essere preceduto da una attenta analisi storica, una indagine diagnostica sull'intero compendio tutelato e sviluppato un adeguato percorso conoscitivo.
- b) Tenuto conto della particolare sensibilità storico, culturale, architettonica e paesaggistica del complesso monumentale, il procedimento tecnico amministrativo dovrà essere volto al coinvolgimento contestuale degli enti preposti alla tutela del bene anche attraverso apposita conferenza di servizi e il titolo abilitativo dovrà prevedere la sottoscrizione di apposita convenzione che regolamenti l'utilizzo di eventuali spazi a destinazione pubblica.
- c) Utilizzo dei volumi, principali e annessi, anche attraverso la chiusura degli spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati) nei limiti e prescrizioni che verranno dettate dalla Soprintendenza;
- d) Riscoperta e riproposizione dei valori originali del complesso monumentale attraverso un intervento integrale di restauro filologico, sia conservativo che propositivo, privilegiando l'eliminazione di quelle superfetazioni che hanno determinato un impoverimento strutturale e monumentale dell'opera;
- e) Riqualficazione delle vaste aree di pertinenza che vanno intese come elementi inscindibili di un'unità monumentale-ambientale di altissimo valore;
- f) Destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente punto 3
- g) Aree e spazi esterni al complesso monumentale potrà essere integrato a seguito di un progetto che ne preveda l'utilizzo per attività sportivo-ricreative, a numero limitato di spettatori, quali le equestri, con le minime strutture necessarie alle attività medesime da realizzarsi vicino ai fabbricati;
- h) La zona di tutela del complesso monumentale, definita nelle planimetrie come zona a vincolo ambientale e paesaggistico, si estende a tutte le unità insediative di interesse storico-architettonico e ambientale e le aree di pertinenza storicamente connesse ed è inedificabile, con esclusione di quanto previsto al punto c) e g).
- i) Le aree a parcheggio a servizio delle attività previste, oltre alla dotazione a parcheggio pertinenziale privato prevista dalla vigente normativa e collegata alle destinazioni d'uso o alle destinazioni d'uso prevalenti, dovranno presentare una ulteriore superficie ad uso pubblico pari ad almeno il 40% della superficie lorda complessiva utilizzata anche su pìi piani.
- j) Sarà permessa l'installazione di strutture provvisorie per spettacoli all'aperto e simili, a carattere temporaneo, a distanza anche minore a 100 m dall'edificio Certosa e a 150 m dall'unghia inferiore arginale del Brenta

Art. 9 - Z.T.O. A2

A - EDIFICI ISOLATI O COMPLESSI EDIFICATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE.

B - I CENTRI STORICI - Normativa generale -

A - Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico-ambientale.

In questa definizione sono compresi tutti gli edifici o complessi riconoscibili per le caratteristiche e negli aspetti a quanto riportato e definito dall'ex art. 10 della L.R. 24/1985.

Sono differenziati in classi in conformità alle specifiche caratteristiche, valutate nello stato di fatto e nella descrizione riportata nelle schede inserite in relazione.

Le classi di differenziazione, per le quali sono previsti gradi distinti di protezione e forme diverse di possibile intervento, sono:

- Classe **a1** Edifici di interesse storico e tipologico particolarmente rilevante, aventi caratteri formali riconducibili alla locale tradizione tipologica.
- Classe **a2** Edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile.
- Classe **a3** Edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale.

1 - Interventi edilizi ammessi.

Premesso che per i fabbricati eventualmente vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti restano valide tutte le norme del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sono ammessi in linea generale i seguenti interventi per gli edifici delle varie classi, fermo restando che per ogni edificio varrà quanto riportato specificatamente nella propria scheda.

Diretti:

- a) risanamento conservativo: per tutti gli edifici ricadenti nella zona e senza distinzione di classe,
- b) ripristino tipologico: per le classi a2 e a3,
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria: per tutte le classi;
- d) recupero: per tutte le classi,
- e) ristrutturazione edilizia: per la classe a3 (La ristrutturazione edilizia riguardante esclusivamente opere interne di modesta entità, con il mantenimento della destinazione parziale, è permessa anche per la classe **a2**);
- f) per riscontrate e manifeste esigenze di natura igienico- sanitaria è concesso un aumento della volumetria esistente nei limiti del 15%, fino ad un massimo di mc. 100, per edifici della classe a3 e se non diversamente riportato al punto "n" del repertorio specifico.

2 - Indici e prescrizioni:

Per questi edifici, per lo più ricadenti in zona rurale, valgono le norme sopra riportate e quelle del riferimento specifico di repertorio e non quelle della zona omogenea nella quale, eventualmente, fossero inseriti.

3 - Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza e destinazioni compatibili (art.7)

4 - Prescrizioni particolari:

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale e alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e delle parti decorative.

Per le opere di risanamento e di ristrutturazione, i volumi edilizi non possono superare quelli preesistenti (salvo quanto indicato al punto 1- f), computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico e/o estranee all'organismo edilizio originario.

Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, senza tener conto di sopraelevazioni aggiunte in epoche successive all'impianto originario.

Le distanze tra gli edifici non potranno mai essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico-ambientale.

Per gli edifici di qualsiasi classe, inseriti entro perimetri di particolari comparti o ambiti edificatori, le norme del presente articolo sono prevalenti rispetto a quelle della zona alla quale appartiene l'ambito medesimo.

Nelle tavole di P.I. la perimetrazione pertinente alle zone A2, ove non fosse identificata, coincide con il sedime dell'edificio stesso così come classificato e nell'area di pertinenza specifica o logica.

5 - Sintesi dei riferimenti di classe e delle possibilità per ogni struttura identificata come A2.

Nell'elenco seguente sono indicate le prescrizioni particolari per i possibili interventi in ogni struttura dettagliatamente descritta nella scheda specifica inserita in relazione.

Le colonne riportate nel repertorio di cui al punto 5.1 fanno riferimento alle seguenti indicazioni:

- a) Risanamento conservativo
- b) Ripristino tipologico
- c) Manutenzione ordinaria
- d) Manutenzione straordinaria
- e) Ristrutturazione edilizia
- f) Ristrutturazione edilizia limitata a sole opere interne di modesta entità e con il mantenimento della destinazione residenziale.
- g) Aumento del volume esistente per manifestare esigenze igienico-sanitarie nei limiti del 15% dell'esistente e per un massimo di mc. 100.
- h) *Stralciato*
- i) *Stralciato*
- l) Rispetto delle prescrizioni particolari riportate al punto 4 del presente articolo.
- m) Destinazioni d'uso come indicato al punto 3 del presente articolo.
- n) Quanto riportato come possibilità particolari nelle sintesi descrittive inserite al punto 5.2

5.1 Repertorio normativo

Num.	Classe	Ubicazione - Via	Indicazioni di cui al punto 5												
			a	b	c	d	e	f	g	h	i	l	m	n	
2	a2	Via Cavino	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
3	a3	Via Cimitero	X	X	X	X	X	-	-				X	X	X
4	a3	Via Cimitero	X	X	X	X	X	-	-				X	X	X
6	a1	Via villabozza	X	-	X	X	-	-	-				X	X	X
7	a2	Via Villabozza	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
8	a1	Via Chiesa Tavo	X	-	X	X	-	-	-				X	X	X
9	a2	Piazza Mussato	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
10	a1	Via Villabozza	X	-	X	X	-	-	-				X	X	X
11	a3	Via Fornace	X	X	X	X	X	-	-				X	X	X
13	a2	Via Villabona	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
16	a3	Via Cavino	X	X	X	X	X	-	-				X	X	X
19	a2	Via Perarello	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
20	a2	Via Perarello	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
21	a2	Via Perarello	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
22	a2	Via Terraglione	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
25	a2	Via Capitello	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
26	a2	Via Busiago	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
27	a1	Via Busiago	X	-	X	X	-	-	-				X	X	X
29	a1	Via Busiago	X	-	X	X	-	-	-				X	X	X
31	a2	Via Busiago	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
32	a2	Via S. Antonio	X	X	X	X	-	X	-				X	X	X
35	a3	Via S. Rocco	X	X	X	X	X	-	-				X	X	X

36	a3	Via Stradona	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X
37	a2	Via delle Palme	X	X	X	X	-	X	-	X	X	X
38	a2	Via Zanella	X	X	X	X	-	X	-	X	X	X
40	a3	Via L. Da Vinci	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X
41	a2	Via L. Da Vinci	X	X	X	X	-	X	-	X	X	X
42	a1	Via Marconi	X	-	X	X	-	-	-	X	X	X
43	a1	Via L. Da Vinci	X	-	X	X	-	-	-	X	X	X
44	a2	Via Veneto	X	X	X	X	-	X	-	X	X	X
45	a3	Via Certosa	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X
46	a3	Via Certosa	X	X	X	X	X	-	-	X	X	X
47	a1	Via Cà Pisani	X	-	X	X	-	-	-	X	X	X
48	a1	Via L. Da Vinci	X	-	X	X	-	-	-	X	X	X

(le colonne h e i sono state stralciate)

5.2 Sintesi dei possibili interventi

Vengono di seguito riportate le indicazioni per i possibili interventi nei singoli edifici di tipo A2, come richiamato nella colonna "n" del repertorio normativo riportato in 5.1.

Il numero che precede la descrizione è quello dell'edificio interessato.

n. 2 Nessun aumento di volume. Utilizzo dell'esistente annesso, se non più necessario all'attività agricola come residenza e per attività di servizio, per max mc 800

n. 3 Nessun aumento di volume. Solo recupero, anche come residenza, del volume tettoia annesso, se non più necessario alla conduzione del fondo, per max mc 800.

n. 4 Nessun aumento di volume. Solo recupero, anche come residenza degli annessi, per max mc 800.

n. 6 Nessun intervento a livello di volumetria. Solo recupero delle strutture a valorizzare il contesto ambientale.

n. 7 Edificio interno al perimetro di Centro Storico

Non sono possibili aumenti di volume ma solo utilizzi diversi, purché compatibili, con quelli residenziali.

n. 8 Solo possibili interventi di recupero. È consentita la suddivisione in più unità esclusivamente con opere interne di modesta entità, senza alcun aumento di superficie, e nel rispetto degli standard a servizio previsti per legge. Edificio interno al perimetro di Centro Storico.

Il tutto vale anche per gli altri edifici adiacenti esistenti lungo via Chiesa, per i quali gli interventi possibili devono rientrare in un abito di progettazione unitaria al fine di restituire coerenza agli interventi singolarmente ammissibili; la progettazione unitaria va intesa come obbligo di individuare l'intero compendio edilizio evidenziandone le caratteristiche alle quali l'intervento parziale dovrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, uniformarsi.

n. 9 Edificio compreso entro il perimetro di Centro Storico di Tavo.

Non sono previsti aumenti di volume ma solo utilizzo diverso dei volumi in origine definiti annessi. Possibili attività sociali, di servizio, commerciali e direzionali. La residenza potrà interessare un max di mc 800.

n. 10 Non si prevedono aumenti di volume. Sarà possibile cambiare destinazione d'uso, non in residenziale, di parte dei volumi "annessi" nel limite di mc 300.

n. 11 Per l'edificio esistente non si prevede aumento di volume ma solo possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi in residenza o usi compatibili, per max 800 mc.

n. 13 Nessun aumento di volume è possibile. Solo cambio di destinazione d'uso degli annessi non più necessari, in residenziale o con questa compatibile, per un max di 800 mc.

n. 16 L'esistente volume non deve essere incrementato. Solo potrà variare, in residenziale o compatibile, l'annesso, se non più necessario alla gestione del fondo, per un max di 800 mc.

n. 19 Nessun nuovo volume, ad integrazione dell'esistente, è possibile. Mentre, nel rispetto della tipologia e della forma, si permette il cambio di utilizzo da annesso a residenziale, se possibile rispetto alle necessità del fondo, per un max di 800 mc.

n. 20 Nessun nuovo volume, ad integrazione dell'esistente, è possibile. Mentre, nel rispetto della tipologia e della forma, si permette il cambio di utilizzo da annesso a residenziale, se possibile rispetto alle necessità del fondo, per un max di 800 mc.

- n. 21** Nessun nuovo volume, ad integrazione dell'esistente, è possibile.
Mentre, nel rispetto della tipologia e della forma, si permette il cambio di utilizzo da annesso a residenziale, se possibile rispetto alle necessità del fondo, per un max di 800 mc.
- n. 22** Nessun nuovo volume, ad integrazione dell'esistente, è possibile.
Mentre, nel rispetto della tipologia e della forma, si permette il cambio di utilizzo da annesso a residenziale, se possibile rispetto alle necessità del fondo, per un max di 800 mc.
- n. 25** Mantenimento dello stato di fatto come utilizzo e nessun aumento di volume.
- n. 26** Non si prevedono aumenti volumetrici ma, se non necessari alla conduzione del fondo, utilizzo come residenziale o compatibile degli annessi, per un max di 800 mc.
- n. 27** Nessun aumento di volume.
- n. 29** Nessun aumento volumetrico è consentito.
- n. 31** Volumi di rilevante dimensione per il quale non si prevedono volumi integrativi. Attraverso una razionale opera di restauro che riporti agli originali valori d'insieme, sarà possibile destinare a residenza e ad attività con questa compatibili un max di 800 mc.
- n. 32** Complesso rurale per il quale non è previsto alcun aumento di volume, ma solo diverso utilizzo degli annessi, se non più necessari al fondo, con destinazione residenziale, per un max di 800 mc.
- n. 35** Nessun aumento di volume ma solo possibilità di cambiare la destinazione d'uso da annesso rurale, se non più necessario alla conduzione del fondo, in residenziale o compatibile, per un max di 800 mc.
- n. 36** Nessun aumento di volume ma solo possibilità di cambiare la destinazione d'uso da annesso rurale, se non più necessario alla conduzione del fondo, in residenziale o compatibile, con l'obbligo della conservazione assoluta delle arcate originali, per un max di 800 mc.
- n. 37** Non sono previsti aumenti di volume ma solo interventi di recupero ambientale e strutturale.
- n. 38** Edificio noto come "casa Spinello". Non sono possibili integrazioni volumetriche sull'esistente ma solo destinazione d'uso diversa dell'annesso laterale, a condizione che si attui un rifacimento estetico consono alla tipologia tipica della zona, cambio d'uso in residenziale per un max di 800 mc.
- n. 40** Non sono possibili integrazioni volumetriche dell'edificato esistente. Solo il cambio di destinazione d'uso sarà possibile per agevolare un recupero volumetrico e ambientale (obbligo del recupero della muratura di recinzione) cambio d'uso in residenziale per un max di 800 mc.
- n. 41** Nessun aumento di volume sull'esistente. Necessita di riqualificazione anche ambientale dell'insieme con destinazione diversificata della parte interna.
- n. 42** Esclusi aumenti volumetrici dell'insieme. Solo interventi di miglioramento ambientale.
- n. 43** Non si prevedono integrazioni volumetriche. I soli interventi possibili sono quelli ambientali e di riqualificazione della barchessa.
- n. 44** Non sono previsti aumenti di volume ma riutilizzo, come residenziale o in forma compatibile, degli annessi non più necessari alla conduzione del fondo, per un volume max di 800 mc.
- n. 45** Non sono possibili aumenti di volume, ma solo riutilizzo residenziale nel rispetto della tipologia esistente degli annessi, per un max di 800 mc. È consentito l'aumento volumetrico solo ed esclusivamente per l'adeguamento igienico sanitario delle altezze dei locali abitabili esistenti, secondo i limiti indicati nelle norme generali della zona A2. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia è ammessa la traslazione dell'edificio all'interno della zona A2 di pertinenza.
- n. 46** Non sono consentiti aumenti di volume. Solo utilizzo residenziale, per un max di 800 mc. È ammessa la traslazione dell'edificio demolito in conformità al Permesso a Costruire n. 155/2012 in data 29/07/2014, all'interno della Z.T.O. A2 di pertinenza.
- n. 47** Nell'edificio principale, e nell'annesso, non sono consentite integrazioni volumetriche. Utilizzo solo di tipo pubblico e/o sociale, per l'intera volumetria, esclusa la destinazione residenziale.
- n. 48** Nei due edifici, interni al comparto C1/7 di Saletto, non sono consentite integrazioni volumetriche. Utilizzo solo residenziale, per l'intera volumetria.

6 - Normativa generale

Per gli interventi descritti al punto 5, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- a) è consentita, per gli edifici sopra descritti, a meno di specificata esclusione, la parziale conversione in residenziale degli annessi non più necessari alla conduzione del fondo unico mezzo per attuare il recupero architettonico di tali manufatti;
- b) utilizzo dei materiali tradizionali per le nuove volumetrie;
- c) contenere le demolizioni nei limiti minimi necessari agli interventi;
- d) obbligo di presentare un progetto di massima per un parere preventivo;
- e) necessità di tale parere per valutare l'opportunità delle demolizioni richieste;
- f) le pavimentazioni esterne devono essere realizzate secondo i metodi e con i materiali tradizionali;
- g) strutture arboree tipiche del luogo;

B - Edifici e strutture comprese nei centri storici

Si demanda alla normativa specifica del comparto che comprende i vari edifici.

B - AREE URBANIZZATE ED EDIFICATE IN TUTTA O IN MASSIMA PARTE

Art. 10 - Z.T.O. B 1

PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O QUASI TOTALMENTE EDIFICATE

1 - Interventi edilizi ammessi:

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente sono consentiti gli interventi di ampliamento, demolizione con successiva ricostruzione.

La nuova edificazione è consentita nel rispetto dell'indice fondiario della zona se non diversamente stabilito dalle prescrizioni particolari dei comparti come di seguito individuati.

L'attuazione avviene di norma a seguito di concessione diretta.

2 - Destinazione d'uso ammesse:

Come da art. 7 delle presenti NTO.

3 - Indici e prescrizioni generali:

- tipologia: edificazione di tipo mono – bifamiliare – a schiera - blocco;
- indice di fabbricabilità fondiaria come da repertorio normativo
- altezza massima: ml. 10 (o in conformità alle prescrizioni particolari riportate al punto seguente e a quanto definito nel repertorio normativo di sintesi); numero dei piani abitabili fuori terra: 3 (o in conformità alle prescrizioni riportate al punto seguente e a quanto definito nel repertorio normativo di sintesi);
- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5.00 qualora non si costruisca sul fronte strada o in aderenza, salvo possibilità di accordo/vincolo sottoscritto con il proprietario confinante. L'edificazione in aderenza sarà possibile previo accordo fra le parti confinanti;
- distanza di zona: non inferiore a ml. 5.00. Tale limitazione non si applica ai confini di zona tra le zone B e C ed E;
- distanza dal ciglio stradale (con esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli edifici od insediamenti) conformemente al Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1404 non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 - 7.5 - o 10.00 per strade aventi larghezza rispettivamente inferiore a ml. 7.00, compresa fra ml. 7.00 e 15.00 o superiore a ml. 15.00, non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo dalla strada;
- per le nuove costruzioni e per i possibili ampliamenti, l'edificazione potrà essere concessa anche a distanze inferiori a quelle fissate dal D.L. 02/04/1968 n°1404 purché esista un allineamento precostituito e determinante dato almeno da un fabbricato prima ed uno dopo;
- distacco tra i fabbricati secondo le disposizioni dell'articolo 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

4 - Indicazioni e/o prescrizioni particolari.

- A. Le indicazioni e/o prescrizioni specifiche seguenti, previste per tutte le aree - comparto individuabili come perimetrazione e numero di riferimento nelle tavole di piano e particolarmente in quelle relative alle "zone significative", sono integrative o sostitutive di quelle riportate al punto 3 (tre) del presente articolo.
- B. Sono sempre consentiti interventi volumetrici, sull'esistente (ampliamenti o demolizione e ricostruzione). Le nuove costruzioni sono consentite nei limiti del prodotto dell'area fondiaria di pertinenza destinata al nuovo intervento per l'indice di fabbricabilità fondiaria specifico e nel rispetto, delle altre norme previste per il comparto.
L'area fondiaria in precedenza indicata non potrà essere ricavata da quelle di pertinenza a volumi contigui se non nei limiti della parte eccedente a quanto d'obbligo per le volumetrie di questi.
- C. Qualsiasi intervento previsto all'interno di eventuali perimetrazioni specifiche interessa, anche sotto il profilo oneroso, tutti i proprietari delle aree interessate in parte proporzionale alle dimensioni delle singole proprietà.

D. Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale

ZONA DI VIGODARZERE

Comparto B1/1

Per gli edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico gli interventi saranno obbligati al rispetto di quanto previsto al punto B dell'art. 8, per gli altri sono possibili interventi nei limiti dei parametri generali.

Nel lotto libero tipo "A" è consentita la realizzazione di una nuova volumetria non superiore a 600 mc.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale.

Comparto B1/2

- Sono possibili interventi nei limiti dei parametri generali.
- L'altezza massima consentita è di ml. 7,0 con n. 2 piani fuori terra.

Comparto B1/3 -

- Sull'esistente sono possibili solo interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq.
- È possibile il cambio di destinazione d'uso dei volumi da artigianali a commerciali.
- È consentita una nuova edificazione nel rispetto dell'indice edificatorio della zona.

Comparto B1/4 -

- Sono possibili solo interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq.
- È possibile il cambio di destinazione d'uso dei volumi da artigianali a commerciali.

Comparto B1/5 -

- Sono possibili solo interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00.
- Mantenimento destinazione d'uso attuale.

Comparto B1/6 -

- Possibili interventi nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria 1,8 mc/mq e con edificazione in altezza non superiore a ml. 7,00 e per n.2 piani fuori terra.
- Il confine ovest del comparto coincide con la strada esistente.

Comparto B1/7 -

- Edificazione nei limiti di un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,5 per un'altezza massima di ml. 12,50 con n. 4 piani fuori terra.
- All'interno delle due aree contornate con apposita grafia e denominate "A" e "B" è consentita la realizzazione di due volumetrie, rispettivamente di mc 1500 in "A" e mc 2500 in "B". Sono a carico dell'area "B" la realizzazione della viabilità di collegamento al comparto CD/2 ed un'area a parcheggio di mq 250.
Si fa obbligo del rispetto di quanto indicato nel repertorio normativo e all'edificazione con strutture porticate con particolare attenzione alla viabilità pedonale.

Comparto B1/8 -

- Sono consentiti interventi fino a raggiungere l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00.
- Sono consentite, nei limiti previsti e quantificati nel repertorio di sintesi, le destinazioni d'uso previste all'art. 7.

Comparto B1/9 -

- Edificazione permessa nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,5.

- All'interno dell'area perimetrata con apposita grafia, oltre agli interventi sull'esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona, saranno possibili nuove edificazioni, a seguito di demolizioni delle esistenti, con anche nuova destinazione d'uso come da repertorio normativo di sintesi, con interventi coordinati su minima unità di intervento (u.m.i.).
Il vincolo cimiteriale esistente obbliga a specifiche norme per qualsiasi intervento all'interno del suo perimetro con esclusione totale della possibilità edificatoria.
Per gli edifici compresi entro la perimetrazione del "Centro Storico", si richiama l'osservanza di quanto riportato al punto B art. 8 delle presenti norme e al rispetto, eventualmente, delle prescrizioni del piano di recupero approvato. All'interno dell'area perimetrata, gli interventi sono subordinati ad un P.D.R. di iniziativa privata, che dovrà rispettare le norme generali al punto 3 del presente articolo, con la volumetria residenziale compresa entro i 2/3 della totale. Sino all'approvazione del P.D.R. sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Comparto B1/10 -

- Sono consentiti interventi fino al raggiungimento degli indici di fabbricabilità fondiaria. Le eventuali nuove possibili edificazioni saranno con un'altezza massima di m. 7,00 e con n. 2 piani fuori terra.

Comparto B1/11 -

- Edificazione nei limiti di un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq.2,00 e di un'altezza di ml. 7.00.

Comparto B1/12 -

- Edificazione nei limiti di altezza di mt. 7 con due piani fuori terra, indice fondiario 1,8 mc/mq.
All'interno delle due aree con contorno a pallini, di mq. 1800 circa ciascuna, sarà consentita, a seguito di demolizione di parte o di tutto l'esistente, una nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona e con destinazione e organizzazione conformi a quanto previsto nel repertorio normativo.
In particolare, per l'area perimetrata a ad est del comparto, si obbliga la realizzazione di un percorso pedonale, largo almeno m. 2,00, di collegamento tra la viabilità comunale ed il comparto C2/10 ed un parcheggio pubblico di almeno mq. 100 nel fronte strada.

Comparto B1/13 -

- Sono possibili interventi fino al raggiungimento dell'indice edificatorio di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00, e secondo le norme generali.

Comparto B1/14 -

- Sono possibili volumi fino a raggiungere l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2.00 e nel rispetto di un'altezza massima di ml. 10,50 e di tre piani fuori terra. All'interno dell'area perimetrata, mc/mq = 3.00, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.D.R. di iniziativa privata, nel rispetto delle norme generali e dell'indice specifico di zona, con la volumetria residenziale compresa entro i 2/3 della totale. Fino all'approvazione del PUA sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Comparto B1/15 -

- Gli interventi possibili sono solo quelli definiti nei limiti dei parametri di fabbricabilità fondiaria prospettati nel repertorio normativo.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è di mc/mq. 2,00.

Comparto B1/16 -

- All'interno delle zone costituenti il comparto B1/16 sono consentiti ampliamenti dell'esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00.

Comparto B1/17 -

All'interno dell'area con contorno a pallini, gli interventi possibili si limitano ad una volumetria totale, compresa quindi quella esistente o non demolita, di mc. 5250, equivalente ad un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 1.5. Le destinazioni d'uso previste sono residenziale e attività compatibili con la residenza. Dovranno essere previste aree a verde per almeno mq. 700 e mq. 250 a parcheggi. Sono a carico del richiedente tutte le opere di urbanizzazione necessaria. La concessione potrà essere rilasciata solo a seguito di approvazione di un progetto unitario di rivalorizzazione urbanistica interessante tutta l'area contornata, e di convenzione da sottoscrivere.

Nell'area libera da perimetrazioni particolari valgono le norme generali della Z.T.O. B1

Per le strutture produttive esistenti, all'interno dell'area perimetrata, sarà possibile, solo a seguito di loro trasferimento in aree specificatamente previste per la produttività, il recupero volumetrico nei limiti di un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,50, con destinazione residenziale e nel rispetto degli standard a servizio previsti per legge.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un P.D.R. di iniziativa privata dovrà rispettare le altre norme generali previste al punto 3 del presente articolo. Sino all'approvazione del PUA. saranno possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Comparto B1/18 -

Sono consentiti interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq.2,00, per un'altezza massima di ml. 9,00 e tre piani utili fuori terra

Per la parte interna alla zona F3/A8, sono consentiti interventi sull'esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq.2,00. La nuova edificazione sarà possibile solo a seguito di totale demolizione con successiva ricostruzione fino al raggiungimento dell'indice edificatorio della zona.

Nel lotto libero è consentita una nuova edificazione nel rispetto dell'indice edificatorio della zona.

Comparto B1/19 -

Sono consentiti interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1,8 nel rispetto delle prescrizioni generali al punto 3 del presente articolo. Nell'ipotesi di rifacimenti completi l'H max sarà di m 7.00 per n° 2 piani fuori terra.

Nel comparto B1/19 ubicato ad ovest di via Daniele Manin non è consentito aumento di volume, neanche per il raggiungimento dell'indice fondiario.

Comparto B1/20 -

Sono possibili interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1,8 nel rispetto delle prescrizioni generali al punto 3 del presente articolo.

Nell'ipotesi di rifacimenti completi l'altezza massima sarà di ml. 7,00 per n.2 piani fuori terra.

Comparto B1/21 -

All'interno dell'area individuata con specifica grafia, di dimensioni pari a mq. 2000 circa, e definita comparto B/21, prossima all'originale centro storico ma tutta occupata da edifici di minimo valore architettonico, è previsto e consentito un intervento a rilevante valenza urbanistica che abbia, anche attraverso una parziale demolizione dei volumi degradati, a riqualificare un'area ad alto significato ambientale quale essa è attualmente e, ancor maggiormente, potrà in seguito divenire.

Sarà consentito pertanto, sulla base di un progetto unitario interessante tutto il comparto e da attuarsi anche con interventi unitari interessanti specifiche unità, prevedere il realizzo di nuove strutture secondo le indicazioni seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo mc./mq. 3,00;
- altezza massima: m. 10,5 con n. 3 piani fuori terra;
- distanza dai confini: edificazione a filo sul perimetro ovest e a m. 5,00 da quello est;
- obbligo di realizzare strutture continue, interessanti tutta l'area, con porticato sul fronte della piazza;
- progetto di iniziativa privata con convenzione da sottoscrivere per i tempi e le modalità esecutive;
- nessun obbligo per opere di urbanizzazione (verde e parcheggi);
- almeno il 25% dell'edificato dovrà avere utilizzo di tipo commerciale o direzionale. Per altre indicazioni si veda il repertorio normativo.

Sull'esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza, quindi, aumenti di volume.

C - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E/O DI ESPANSIONE

Art. 10 bis - Z.T.O. C 0 - ZONA PRIVATA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

In queste aree, non sono possibili interventi edificatori per nuovi volumi.

Sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle eventuali strutture esistenti.

All'interno di tali zone è consentita inoltre l'applicazione della normativa regionale denominata "Veneto 2050" e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - Z.T.O. C1

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1 - Interventi edilizi ammessi:

In queste zone, in gran parte già edificate è ammessa la nuova edificazione, con possibilità di realizzare anche più edifici, nel rispetto dell'indice edificatorio della zona se non diversamente stabilito dalle prescrizioni particolari dei comparti come di seguito individuati.

Identificati nella cartografia di P.I. scala 1:2000, nonché gli ampliamenti delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento degli indici di fabbricabilità fondiaria, nel rispetto, tuttavia, dei parametri generali riportati al punto 3 (tre) seguente e nell'osservanza di eventuali prescrizioni specifiche particolari, previste per singoli comparti o aree omogenee, richiamate al successivo punto 4 (quattro) e riportate e definite, anche quantitativamente, nel repertorio normativo di sintesi.

L'attuazione avviene a seguito di concessione diretta e, in casi particolari, indicati nelle prescrizioni specifiche, di convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Pubblica.

2 - Destinazione d'uso:

Come da art. 7 delle presenti NTO.

3 - Indici e prescrizioni generali:

- tipologia edificatoria: libera;
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 1,0 (o in conformità alle prescrizioni particolari riportate al punto seguente e a quanto definito nei singoli repertori normativi di sintesi);
- altezza massima: ml. 7.0 (o in conformità alle prescrizioni particolari riportate al punto seguente e a quanto definito nel repertorio normativo di sintesi);
- numero dei piani abitabili fuori terra: 2 (o in conformità alle prescrizioni riportate al punto seguente e a quanto definito nel repertorio normativo di sintesi);
- percentuale area coperta: nessuna limitazione nel rispetto del limite di permeabilizzazione;
- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5.00. L'edificazione in aderenza sarà possibile previo accordo fra le parti confinanti (è sempre ammessa, anche senza accordo fra le parti confinanti, la sopraelevazione, senza aumento del numero dei piani, per l'adeguamento igienico-sanitario alle altezze minime delle parti di fabbricato esistente ad uso residenziale). Sono ammesse distanze inferiori salvo asservimento urbanistico registrato e trascritto fra le parti;
- distanza di zona: non inferiore a ml. 5.00. Tale limitazione non si applica ai confini di zona tra le zone B, C ed Ee tra le zone C1S ed E;
- distanza dal ciglio stradale (con esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli edifici od insediamenti) conformemente al Decreto interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 - 7.5 - o 10.00 per strade aventi larghezza rispettivamente inferiore a ml. 7.00, compresa fra ml. 7.00 e 15.00 o superiore a ml. 15.00 con eventuale incremento di m. 1.50 per marciapiede, non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo dalla strada;
- è sempre concessa la demolizione e la successiva ricostruzione secondo l'indice edificatorio della zona;
- per le nuove costruzioni e per i possibili ampliamenti, l'edificazione potrà essere concessa anche a distanze dalle strade inferiori a quelle fissate dal Decreto interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 purché esista un allineamento precostituito e determinante;
- distacco tra i fabbricati: secondo le disposizioni dell'articolo 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

4 - Indicazioni e/o prescrizioni particolari.

- A. Le seguenti indicazioni e/o prescrizioni specifiche, previste per tutte le aree-comparto individuabili nelle tavole di P.I. con specifica perimetrazione e/o di norma particolare hanno carattere prevalente rispetto alle norme generali.
- B. Qualsiasi intervento previsto all'interno di eventuali perimetrazioni interessa, anche sotto il profilo oneroso, tutti i proprietari delle aree interessate in parte proporzionale alle dimensioni delle singole proprietà.
- C. Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico

del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale

VIGODARZERE CENTRO

Comparto C1/1 -

- Sono consentiti solo, come aumento di volume, ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di zona di 1.2 mc/mq.
Nuove volumetrie sono ammissibili nel rispetto dell'indice di zona e di ogni altra indicazione e/o prescrizione generale di cui all'art. 10 delle presenti norme, comma 1 e 2.
- La eventuale realizzazione di un tratto viario di attraversamento per permettere un secondo accesso a l'area C2/3, con la realizzazione di tutte le varie opere di urbanizzazione necessarie e di quelle ora mancanti o carenti, sarà a carico dei lottizzanti l'area C2/3 stessa.
Nel lotto libero tipo "A" è consentita la realizzazione di una nuova volumetria non superiore a 600 mc.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale.

Comparto C1/2 -

Sono consentiti interventi sull'esistente, secondo le prescrizioni generali delle zone C1 ad eccezione dell'altezza massima possibile fino a m 10 con un massimo di tre piani abitabili fuori terra.
Nel lotto libero tipo "A" è consentita la realizzazione di una nuova volumetria non superiore a 600 mc.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale.

Comparto C1/3 -

Sono consentiti interventi sull'esistente sino al raggiungimento degli indici parametrici generali e di quanto riportato nel repertorio normativo.

Comparto C1/4 -

Sono consentiti interventi sull'esistente sino al raggiungimento degli indici parametrici generali e di quanto riportato nel repertorio normativo.
Sono concesse nuove volumetrie nel rispetto dei parametri edificatori generali di zona.

Comparto C1/5 -

Per le esistenti volumetrie residenziali sono consentiti, a livello volumetrico, solamente ampliamenti nei limiti definiti dall'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00.
Con l'obbligo del rispetto degli altri parametri riportati al punto 3 (tre) del presente articolo.
Per le strutture produttive esistenti all'interno del comparto, ed interessanti un'area di circa 2.000 mq., sarà possibile, nell'eventualità di cessazione di attività o di trasferimento in ambiti specificatamente previsti per la produttività, il recupero volumetrico nei limiti di un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2.00, con destinazioni d'uso miste, di tipo residenziale e commerciale o direzionale.
La realizzazione, conseguente alla totale demolizione, dovrà rispettare anche le altre norme generali previste al punto 3 del presente articolo.
Le strutture produttive esistenti che non muteranno destinazione d'uso non potranno ampliarsi.

Comparto C1/6 -

Sono consentiti solo interventi di minima nel rispetto dei parametri edificatori generali con l'eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria che si porta a 1,20 mc/mq.
Sono consentiti solo interventi edilizi sull'esistente.

Comparto C1/7 -

Sono concessi interventi edilizi sino al raggiungimento degli indici parametrici generali secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq. Tutti gli oneri per le opere di urbanizzazione mancanti sono a carico dei richiedenti.

Comparto C1/8 -

Sono possibili interventi sull'esistente nei limiti dei parametri edificatori.

All'interno dell'area perimetrata, è consentita l'edificazione secondo il progetto coordinato esistente e la realizzazione di nuove costruzioni con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,35 mc/mq.
All'interno dell'area contornata a pallini ed asterisco sono consentiti interventi nel rispetto dei parametri generali, con l'eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria che si porta a 0,86 a mc/mq.

Comparto C1/9 -

Sono consentiti interventi nel rispetto dei parametri generali, con l'eccezione di quello edificatorio che si porta a mc/mq. 1,20.

Il comparto viene integrato di un'area perimetrata in cartografia 1/2000, di circa mq 3200 comprendente volumetrie per le quali non sono consentiti ampliamenti, ma solo interventi sullo stato di fatto.

È consentita, comunque, la demolizione e la ricostruzione secondo l'indice-di fabbricabilità fondiaria della zona.

Comparto C1/10 -

Oltre agli interventi di ampliamento fino al raggiungimento degli indici parametrici generali è consentita la nuova edificazione secondo l'i.f. 1,2 mc/mq.

Nei lotti liberi tipo "A" è consentita la realizzazione, in ogni lotto, di una nuova volumetria non superiore a 600 mc.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale.

Comparto C1/11 -

Nel comparto sono consentiti interventi edilizi nel rispetto di quanto indicato nel repertorio normativo numerico di sintesi, nel lotto inedito indicato in cartografia 1:2000.

Comparto C1/12 -

Non sono possibili nuovi interventi oltre quelli di adeguamento ai parametri edificatori generali.

Comparto C1/13 -

All'interno del comparto sono consentiti incrementi all'esistente nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1.2 e nel rispetto dei parametri edificatori generali.

Nel lotto libero, confinante a nord con la zona F4/2, è consentita una nuova costruzione di mc 450 con Permesso di Costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune sul lato sinistro, una superficie da destinare a percorso pedonale e ciclabile, di collegamento tra via Alessandrini ed il comparto F4/2. Sarà altresì cura del lottizzante ripristinare il marciapiede a sud tra via Alessandrini e via Marin.

Comparto C1/14 -

Come incremento volumetrico dell'esistente sono consentiti interventi nei limiti parametrici edificatori indicati al punto 3 del presente articolo.

All'interno dell'area contornata con apposita grafia e di superficie pari a circa mq. 2.000, si rende possibile la realizzazione, di due nuove strutture a seguito di un progetto unitario che preveda un percorso pedonale portante alla sommità arginale a carico del concessionario. Sono possibili nuove edificazioni nel rispetto dei parametri edificatori di zona generali.

Nel lotto campito è consentita la realizzazione di una nuova volumetria secondo l'indice fondiario di zona pari a 1 mc/mq.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale. Tale intervento sarà subordinato a convenzione per la realizzazione e cessione gratuita dell'area a parcheggio identificata in cartografia.

Comparto C1/15 -

Sono possibili, nell'esistente, solo interventi di ampliamento e di nuova edificazione a seguito di demolizione, nei limiti dei parametri edificatori seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max = 1,20 mc/mq.;
- altezza massima ml. 9,5 e n. 3 piani fuori terra; e nel rispetto delle altre norme di carattere generale.

Comparto C1/16 -

Nell'edificato esistente sono possibili gli interventi edilizi nei limiti definiti dall'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 1,20.

Comparto C1/17 -

Nell'edificato esistente sono consentiti interventi edilizi nel rispetto dell'indice fondiario e nel rispetto delle altre norme generali e specifiche.

È consentita una nuova volumetria nell'area individuata con apposita grafia, nel rispetto di parametri edificatori della zona, con l'obbligo di realizzare l'antistante parcheggio di dimensione pari a mq. 150.
È vietato ogni ampliamento nell'area campita come zona inedificabile.

Comparto C1/18 -

Nell'area del comparto, al limite della saturazione, sono possibili solo minimi interventi come integrazione, fino al raggiungimento dei parametri edificatori, delle volumetrie esistenti.
L'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq. 1.20.
Per il resto valgono gli indici generali.

Comparto C1/19 -

Nell'area sono permessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri sotto riportati:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo mc/mq. 1,80;
- altezza: massimo ml. 9,5;
- piani fuori terra: n. 3.

Comparto C1/20 -

All'interno dell'area di comparto sono possibili interventi edilizi sull'esistente fino al raggiungimento dei parametri generali.

È consentita la nuova edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 1.00 ad eccezione del lotto libero tipo "A" dove è consentita la realizzazione di una nuova volumetria non superiore a 600 mc.; tale volumetria è soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale.

Comparto C1/21 -

Sono possibili interventi edilizi nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq.1,20. Sono possibili anche nuove edificazioni nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona.

All'interno dell'area individuata con apposita grafia, avente dimensione di circa mq. 3.200, è consentita la realizzazione di volumetrie con destinazione anche totalmente residenziale, nel rispetto di quanto riportato nel repertorio normativo.

Sarà a carico del richiedente la realizzazione della viabilità di collegamento, così come riportato nei grafici, tra i comparti C1/16 – CD5 e D2/A, nonché i parcheggi, di almeno mq 200.

Comparto C1/22 -

Sono possibili incrementi volumetrici nell'edificato fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1.5 mc/mq.

A seguito di demolizione si potranno realizzare volumi secondo i parametri edificatori generali, ma con altezza fino a ml. 9,5 per un numero di tre piani fuori terra.

Comparto C1/23 -

Il comparto è quello noto come "Lottizzazione Piantolmo".

Deve venire attuato in conformità alle norme specifiche previste nel piano attuativo approvato.

Comparto C1/24 -

1. Interventi edilizi ammessi: nuova edificazione.
2. Destinazione d'uso: come art. 7 delle presenti norme.
3. Indicazioni e prescrizioni particolari:
 - tipologia edificatoria libera;
 - volume massimo ammissibile: mc. 4.500;
 - altezza massima: 10,50;
 - numero dei piani abitabili fuori terra: 3;
 - distanza dai confini: m. 5,00;
 - distanza dal ciglio stradale: m 5,00;
 - distacco tra fabbricati: come definito nell'art. 5 delle presenti norme;
4. prescrizioni particolari:
 - l'altezza massima dell'edificazione si può assumere in m. 11,50 qualora si prevedano parcheggi a raso sotto il volume dell'edificio progettato, oltre a quelli posti al piano interrato.

Comparto C1/25

Il comparto C1/25 è la ex zona C2/5 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità;

Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Comparto C1/26 –

Il comparto C1/26 è la ex zona C2/4 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità;

Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Comparto C1/27 –

Il comparto C1/27 è la ex zona C2/8 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità;

Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Comparto C1/28 –

Il comparto C1/28 è la ex zona C2/9 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità;

Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Comparto C1/29 –

Nel comparto C1/29 è consentita la realizzazione di interventi edilizi diretti secondo l'indice fondiario di 1.00 mc/mq., con altezza massima di ml. 7.00 e numero massimo dei piani pari a due.

Comparto C1/30 –

Il comparto C1/30 è attuabile attraverso un progetto unitario che dovrà prevedere:

- la realizzazione di una viabilità di accesso in continuità con via C. Pavese, proveniente dalla Caserma dei Carabinieri, che mantenga gli spazi a parcheggio in linea sul lato sud;
 - la possibilità di prolungare la predetta via per mt. 3,00 verso nord sino al confine della proprietà;
 - l'individuazione di un'area a parcheggio a ridosso dell'edificio esistente per sopperire alla carenza di parcheggi della zona;
 - l'individuazione di un'area di adeguate dimensioni da utilizzare per la formazione di un bacino di laminazione delle acque meteoriche al fine di non gravare sull'assetto idraulico dell'edificio esistente.
- L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e delle prescrizioni generali della zona.

FRAZIONE SALETTO

Comparto C1/1 -

Nel comparto sono consentiti ampliamenti dell'esistente, la demolizione e la nuova edificazione, con anche cambio di destinazione d'uso, nei limiti dei parametri riportati nel repertorio normativo specifico, secondo l' i.f. di zona di 1,2 mc/mq.

Comparto C1/2 -

Nel comparto sono consentiti interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto in mc./mq. 2,00.

I parametri edificatori sono riportati nel repertorio normativo. L'altezza non potrà superare i ml. 10,50 con un numero massimo di tre piani.

Comparto C1/3 -

Sono consentiti interventi fino al raggiungimento del valore dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00, e nel rispetto degli altri parametri indicati nel repertorio normativo specifico.

I volumi esistenti di tipo non residenziale possono ottenere variazione di destinazione l'uso, a seguito di intervento di ristrutturazione senza però alcun aumento di volume rispetto a quello attuale.

Le nuove volumetrie possibili, in sostituzione delle esistenti, potranno essere a tre piani e avere un'altezza fino a ml. 10,50.

Comparto C1/4 -

Sono consentiti aumenti di volume ad integrazione dell'esistente fino al raggiungimento dei valori indicati nel repertorio normativo specifico.

Comparto C1/5 -

Sono consentiti aumenti di volume, ad integrazione dell'esistente, fino al raggiungimento dei parametri edificatori riportati nel repertorio normativo specifico, e l'indice if di 1 mc/mq.

Comparto C1/6 -

Nel comparto sono consentiti interventi solo sull'esistente, con integrazione volumetrica fino al raggiungimento dei parametri riportati nel repertorio normativo specifico, e l'if di 1,2 mc/mq.

Comparto C1/7 -

Gli interventi possibili sull'esistente, ampliamenti, sono quelli consentiti dall'indice volumetrico fondiario di 1 mc/mq e da quanto altro riportato nel repertorio normativo.

I due edifici di tipo A2, aventi sigla di identificazione al/48, definiscono un'area destinata a Zona C0 di loro pertinenza (identificata dalla cartografia catastale e probabilmente simile a quella riportata nei grafici) non utilizzabile per integrazioni volumetriche delle strutture contigue.

Comparto C1/8 -

Nel comparto sono possibili interventi di ampliamento sull'esistente nei limiti di un indice edificatorio di mc/mq. 1.50. Sono consentiti gli utilizzi attuali, diversi da quelli specifici residenziali.

All'interno dell'area contornata con apposita grafia in cartografia 1:2000, sarà consentita una nuova edificazione, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona, con altezza di ml. 10.50.

La restante parte dell'area, di almeno mq. 1.300, verrà destinata a verde pubblico e con passaggio pedonale di collegamento fra le due strade provinciali e dovrà anche prevedere un parcheggio di almeno mq. 250.

Fermi restando i parametri urbanistici e le dimensioni minime sopradescritte, le previsioni indicate nella cartografia 1:2000 sono indicative e potranno essere modificate in sede di presentazione del progetto.

Il tutto, secondo un disegno progettuale unitario, sarà a carico del richiedente e verrà convalidato da una specifica convenzione.

Comparto C1/9 -

Negli edifici del comparto, con esclusione di quelli ubicati nella fascia di "inedificabilità" sono possibili interventi di integrazione volumetrica nei limiti consentiti dall'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,00, e nuova edificazione nel rispetto dell'indice fondiario di zona.

Valgono i parametri del repertorio normativo specifico per tutti gli interventi nei singoli volumi.

All'interno dell'area a con specifica individuazione, ove esistono strutture che presentano caratteristiche di grave degrado, saranno possibili interventi di riqualificazione strutturale e ambientale al fine di garantire il mantenimento di volumetrie originali e caratteristiche. Pertanto, si rende possibile, anche attraverso un piano di recupero, la ristrutturazione dell'esistente con eventuale accorpamento o addossamento al corpo principale dei volumi retrostanti, senza alcun aumento di volume, con la sola eccezione di quanto eventualmente necessario per sanare carenze igienico - sanitarie.

Comparto C1/10 -

Sono possibili, a livello di ampliamento, solo minimi interventi edificatori, nei limiti del repertorio normativo specifico.

I nuovi volumi saranno possibili nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona fissato in 1 mc/mq.

Comparto C1/11 -

Il comparto è ubicato in prossimità del Brenta lungo la provinciale di collegamento con Limena.

Sono previsti e possibili solo interventi nell'edificato fino a raggiungere i parametri edificatori e secondo l'indice If di 1,2 mc/mq, escludendo da questa possibilità l'area definita come "inedificabile" dalla G.R.,

all'interno della quale sono permessi solo interventi ordinari e, a livello di integrazione volumetrica, per adeguamento igienico- sanitario.

Comparto C1/12

All'interno del comparto avente superficie max. di mq 3.800 sono consentite edificazioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- a- indice di fabbricabilità fondiaria 1,2 mc/mq
- b- altezza massima ml. 7,00
- c- n. piani abitabili 2

A carico della suddetta area la realizzazione della viabilità di penetrazione prevista dal P.I.

Comparto C1/13 –

Il comparto C1/13 è la ex zona C2/2 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità,

Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

FRAZIONE TAVO

Comparto C1/1 - e

Comparto C1/2 -

Nei due comparti sono possibili interventi nei limiti dei parametri edificatori richiamati nello specifico repertorio normativo, che prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,5 mc/mq.

Comparto C1/3 -

Il comparto C1/3 è in parte compreso all'interno del "Centro storico", dove l'edificato esistente, pur di modesto valore architettonico, necessita di attenzioni per qualsiasi intervento previsto o necessario.

Per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento da realizzare solo nella parte retrostante, dell'ordine del 10% del volume esistente e nel rispetto delle norme generali previste per le zone C1, e le nuove edificazioni sono attuabili solamente a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere anche il cambio di destinazione e di utilizzo di parte dei volumi attuali,

Sono possibili nuove edificazioni, che, nel rispetto dei parametri urbanistici richiamati nello specifico repertorio normativo, prevedano una struttura mista, per 3/4 residenziale, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq.

In sede di realizzazione di PUA Dovranno essere previste, a carico del comparto C1/3 inserito nel perimetro dell'area di espansione C2/1, le realizzazioni della viabilità di accesso carrabile e di quelle pedonali nonché del verde per almeno mq. 500 e parcheggi per altri 200.

Per le altre prescrizioni si veda il repertorio normativo.

La viabilità di attraversamento riportata nei grafici, a collegamento della via principale con quella necessaria per l'area di espansione C2/1, sarà a carico, come realizzo, del lottizzante.

Comparto C1/4

L'edificato, tutto compreso all'interno della perimetrazione del Centro Storico, comprende anche un edificio vincolato come A2 del P.I.

Non sono previsti aumenti di volume in riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria, ma solo un minimo incremento volumetrico, del 10%, dell'esistente, da realizzare in accorpamento e nella parte posteriore per la struttura non vincolata.

Comparto C1/5

Nel comparto, completamente edificato, sono solo possibili interventi edilizi fino a raggiungere l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 1,2.

Comparto C1/6

Sono consentiti nel comparto interventi edilizi secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq.

Comparto C1/7

È costituito da strutture produttive e residenziali. Per le strutture residenziali sono possibili interventi edilizi sull'esistente, secondo le previsioni generali di zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq.

Per le strutture produttive tali interventi sono concessi solo nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale, nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di demolizione dell'esistente è concessa la ricostruzione di due volumi nel sottocomparto A e di un volume nel sottocomparto B, da erigersi secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq.

Le nuove volumetrie andranno ubicate nelle zone contornate con apposita grafia negli elaborati di P.I., mentre le aree a servizi e opere di urbanizzazione, nella rimanente superficie di comparto compresa la viabilità di penetrazione indicata nei grafici di P.I..

Comparto C1/8

Nel comparto sono possibili interventi sull'edificato esistente, nei limiti, per il solo ampliamento, di un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,2 mc/mq.

Una nuova edificazione secondo l'i.f. di 1,2 mc/mq.

Comparto C1/9 -

L'area viene attuata a seguito e nel rispetto dello strumento attuativo approvato. È quasi completamente realizzata. Si veda il repertorio normativo specifico.

L'attuazione deve essere conforme alle norme specifiche previste nel piano attuativo approvato.

Comparto C1/10

Nel comparto sono possibili interventi, sull'esistente, nei limiti dei parametri generali di zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 1,20.

Comparto C1/11

Nel comparto sono possibili interventi, sull'esistente, nei limiti dei parametri generali di zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 1,20.

Comparto C1/12

I parametri edificatori sono quelli definiti nello strumento attuativo approvato.

Comparto C1/13

All'interno del comparto avente superficie di mq. 6.000, sono consentite edificazioni nel rispetto dei seguenti parametri:

a- indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc/mq

b- altezza massima ml. 7,00

c- n. piani abitabili 2

A carico della suddetta area la realizzazione della viabilità di penetrazione.

FRAZIONE TERRAGLIONE

Comparto C1/1

Nelle aree costituenti il comparto, edificate con volumetrie diversificate ma sfruttanti solo parzialmente l'indice di fabbricabilità fondiaria esistente e di progetto, di mc/mq. 1,5, saranno possibili interventi fino al raggiungimento di quanto possibile secondo i parametri riportati nel repertorio normativo e una nuova edificazione, sempre nei limiti dell'indice di zona e norme generali.

Comparto C1/2

Sono previsti interventi sull'esistente con ampliamenti nei limiti dei parametri edificatori generali e l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq.

Comparto C1/3

All'interno del comparto sono consentite, per le strutture esistenti, interventi fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,2 mc/mq.

Nel lotto ubicato a nord-est del comparto viene consentita l'edificazione con permesso di costruire convenzionato che preveda l'onere della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e della sistemazione di

un'area a parcheggio di almeno mq. 300 ubicata come nei grafici nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,2 mc/mq.

Quanto sopra avverrà a seguito di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sempre secondo l'indice di zona, sono assentibili nuovi manufatti in diretta attuazione del P.I.

Comparto C1/4

Sono possibili solo interventi di integrazione sull'esistente, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq.

Comparto C1/5 - e

Comparto C1/6

Il volume possibile come ampliamento è consentito secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1mc/mq. nel rispetto delle norme di zona.

Comparto C1/7

Sono consentiti, per l'esistente, solo ampliamenti nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1mc/mq.

L'area delimitata con apposita grafia e posta a nord del comparto, di circa mq. 2.680, è attuabile attraverso un progetto unitario convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq.;
- altezza massima dei fabbricati: 10,50 dalla quota stradale esistente nella sommità arginale;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 3 dalla quota come definita al comma precedente;
- destinazione d'uso: quelle previste dall'art. 7 delle presenti NTO.

Il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, anche la realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico, della superficie di circa mq. 200, funzionale all'esistente percorso ciclopedonale arginale.

All'interno dell'area con perimetrata con apposita grafia, sita nella parte sud del comparto ed avente superficie di circa mq.2600, sono consentite due nuove edificazioni nei limiti di quanto riportato nel repertorio normativo, e dell'indice di fabbricabilità fondiaria fissato in 1mc/mq.

A carico della suddetta area, il tratto viario di penetrazione.

Comparto C1/8 –

Il comparto C1/8 è la ex zona C2/1 che è stata attuata; per tale zona valgono le norme del PUA approvato fino al termine decennale di validità, Decorso il termine per l'esecuzione del PUA, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

ART. 12 - Z.T.O. - C1.S - RESIDENZIALE SPECIALE (Nuclei rurali residenziali)

I nuclei rurali residenziali C1.S individuati all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PATI Cadoneghe/Vigodarzere, identificano:

1. i nuclei rurali residenziali già esistenti nel previgente PRG, in origine legati alla realtà rurale, e sorti in forma spontanea lungo una viabilità esistente;
2. le aree diverse dalla zona propriamente agricola rispondenti ai seguenti criteri:
 - presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - superficie territoriale non inferiore a mq 10.000;
 - indice di edificabilità territoriale, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m² rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).

Nell'ambito di tali nuclei, ogni singola proprietà, indipendentemente dalla dimensione dell'area, può essere interessata, nella stretta osservanza dei vincoli successivamente imposti, ad interventi edilizi sull'esistente e/o alla nuova edificazione qualora sia individuato il LOTTO INEDIFICATO o il LOTTO LIBERO TIPO "A".

Tali aree che campiscono i suddetti nuclei sono individuate nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali con il volume destinato alla residenza non inferiore al 75% del volume totale.

Interventi ammissibili in diretta attuazione del P.I.:

1. manutenzione ordinaria;

2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti; la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti dell'esistente nel caso in cui questo superi gli indici di cubatura di seguito riportati;
6. ampliamento della volumetria residenziale esistente sul lotto nel rispetto dell'i.f.f. di 0,8 mc/mq. per un massimo di complessivi di 1.200 mc Nuova edificazione:
 - nei lotti ineditati un unico fabbricato residenziale, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria e per un max di 1200 mc.;
 - nei lotti di tipo "A" un unico fabbricato residenziale, per un max di 600 mc.;
7. Cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, attualmente non destinato a residenza, a fini abitativi sempre nel rispetto dell'indice di zona.

Prescrizioni e condizioni particolari:

- a) l'esecuzione degli interventi di ampliamento e di nuova edificazione se concedibili, estende un vincolo di non ulteriore edificabilità ai fini abitativi, nell'area in proprietà ricadente nell'ambito della zona C1S;
- b) è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli annessi rustici esistenti nell'area C1S nel rispetto dell'indice di zona per un massimo di complessivi di 1.200 mc;
- c) nella zona C1S/10, l'edificazione nel lotto ineditato e contornato da pallini è subordinata al realizzo di verde e parcheggio di uso pubblico, così come identificato nella cartografia 1: 2.000;
- d) nella zona C1S/4 la realizzazione del lotto libero è subordinata alla rinuncia dell'indennità di esproprio per la realizzazione del Piano Idraulico di Tavo.
- e) per le sole volumetrie commerciali è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale senza nessun aumento del volume esistente.
- f) L'accesso ai lotti ineditati ed ai nuovi lotti liberi tipo "A" non potrà avvenire dalla zona agricola, ma solo dalla rispettiva zona di appartenenza.
- g) Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale
- h) l'edificazione nei lotti tipo "A" sarà soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq, con un volume max realizzabile di mc 1.200;
- b) distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 oppure a confine previo accordo registrato e trascritto tra le proprietà confinanti;
- c) distanza dalla strada: conformemente al Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1404 non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 - 7.5 - o 10.00 per strade aventi larghezza rispettivamente inferiore a ml. 7.00, compresa fra ml. 7.00 e 15.00 o superiore a ml. 15.00, non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo dalla strada;
- d) distanza tra i fabbricati: nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/1968, o in aderenza previo accordo registrato e trascritto tra le parti; e) Altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- f) superficie massima copribile degli edifici: pari a 300 mq., per quanto riguarda gli spazi scoperti, la superficie esterna pavimentabile del lotto non potrà superare il 20% della superficie massima copribile (60 mq.). Nel caso vengano superati i limiti di superficie coperta dovrà essere ottenuta l'autorizzazione di compatibilità idraulica così come previsto per i Piani Urbanistici Attuativi.

Caratteri dell'edificazione:

- a) cornicioni con sporgenze limitate a cm 70;
- b) esclusione di abbaini, velari, poggiosi e tagli di falda (sono ammessi i poggiosi compresi nella sagoma del fabbricato all'interno dei porticati);
- c) esclusione di parti in calcestruzzo a vista;
- d) dovrà essere rispettata la dotazione di aree a servizi riportata negli elaborati del PI;
- e) le eventuali opere di urbanizzazione primaria mancanti saranno a carico del richiedente;

f) sono consentiti nella linea di falda interventi per l'illuminazione dei locali sottostanti (lucernai inclinati in andamento di falda) e non possono superare il 14% della superficie lorda del piano medesimo.

ART. 13 – AREE INEDIFICABILI

Trattasi di aree inedificabili nella quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.

ART. 13 BIS – AREE EDIFICABILI A CONDIZIONE

Trattasi di aree poste a ridosso del Fiume Brenta in sinistra idrografica.

Per le aree in questione la realizzazione di nuovo edificio e/o recupero con ampliamento di volume, deve essere prodotta una relazione geologica ad hoc che ottemperi alle prescrizioni delle NTA del PATI ed alla NTO del PI specifica per il sito.

In particolare, tale relazione, per la zona esaminata dovrà contenere:

- verifica al sifonamento;
- verifica che l'opera nel suo complesso (fondazioni comprese, sia superficiali che profonde), non interferiscano o riducano lo spessore dello strato o strati sfavoriscano i fenomeni di sifonamento o pinging;
- verifica puntuale della ripetibilità idraulica (tempi di ritorno) dei fenomeni di esondazione;
- verifica / ottemperanza delle prescrizioni riportate nelle norme tecniche attuative dei P.A.I. per la zona ricadente in pericolosità P1.

ART 14 - Z.T.O. C2

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPOLOGIA ESSENZIALMENTE RESIDENZIALE.

In queste aree l'edificazione è conseguente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo quale il P.D.L. Per le aree aventi lo strumento attuativo già operante si confermano le caratteristiche parametriche riportate nella normativa specifica di approvazione.

Le destinazioni d'uso ammesse, se non diversamente specificato, sono quelle riportate all'art. 7 delle presenti Norme di Attuazione.

Le dotazioni di parcheggi delle attività commerciali dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Esercizi di vicinato e medie strutture fino a 1.000 mq di superficie di vendita:

- 0,7 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento;

Resta fermo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della LR 50/2012, per le aree a parcheggio e libere del settore alimentare.

INDICAZIONI GENERALI

La normativa particolare per le singole zone, con le prescrizioni e gli indici specifici, è quella riportata al punto "h" seguente nella descrizione relativa ad ogni area di previsione e sintetizzata anche nel repertorio normativo di sintesi, mentre come prescrizione generale a tutti i comparti, vale quanto in appresso:

a - Distanza minima dal ciglio stradale

Con esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli edifici od insediamenti, conformemente al D.I. 2/4/68 n.1404 non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 - 7.5 - o 10.00 per strade aventi larghezza rispettivamente inferiore a ml. 7.00, compresa fra ml. 7.00 e 15.00 o superiore a ml. 15.00 con eventuale incremento di m. 1.50 per marciapiede.

b - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona

ml. 5.00. Tale limitazione non si applica ai confini di zona tra le zone B e C, e tra le zone C1S ed E, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

c - Distacco minimo tra i fabbricati

Secondo le disposizioni dell'articolo 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

d - Superficie territoriale, dimensione lotti e indice di copertura

La reale superficie territoriale, desunta da quantificazione catastale, potrà, in minima quantità, differenziarsi da quella riportata nel repertorio normativo che, pertanto, deve intendersi solamente come indicativa. Per i lotti non vengono previste dimensioni massime. Quelle minime non dovranno comunque essere inferiori a

mq. 600. L'indice di copertura va riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti prevista nello strumento attuativo.

e - Disposizioni per le aree a servizi pubblici.

In tutte le zone di espansione, con esclusione di quelle aventi strumento attuativo già adottato o approvato e per le quali valgono le prescrizioni e le norme specificatamente previste, e con l'eccezione o l'integrazione di quanto descritto al punto "f" seguente, dovranno essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria non inferiori a mq./ab.10,00 per il verde e mq/ab. 7,0 per i parcheggi.

Dovranno anche essere individuati spazi attrezzati per il gioco e per lo sport nella misura indicata nelle planimetrie in scala 1:2.000 e comunque di almeno 15 mq/ab.

f - Quantificazioni particolari per aree a standard.

Per alcuni comparti, aventi particolari caratteristiche ambientali o dimensionali, la normativa specifica potrà prevedere la concentrazione del possibile volume edificabile in una parte ben individuata del comparto stesso in modo da raggruppare anche le aree a verde attrezzato in una unica conformazione, a perimetrazione definita.

Queste aree a standard potranno ovviamente avere dimensioni ben superiori a quelle riportate al punto "e" del presente articolo ma saranno sempre considerate come standard primari, anche se potranno comunque identificarsi, se eccedenti, in quelle definite e quantificate nell'ultimo comma del punto "e" precedente.

Ai sensi dell'art. 31, comma 11, della L.R. 11/2004, è ammesso lo scomputo delle opere e/o aree a standard definite e quantificate al punto "e" precedente, indistintamente sia con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Comunque, in considerazione della particolare modalità di valutazione prevista per il dimensionamento delle volumetrie, si prescrive che le aree per servizi non siano mai inferiori a quanto previsto dalla legge per volumetrie pari a quelle previste nei comparti aumentate, convenzionalmente, del 20 %.

g - Monetizzazione di oneri

Qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta la realizzazione di superfici superiori a 1.000 mq. per le attività di cui all'ultimo comma del precedente punto "e", gli oneri corrispondenti verranno monetizzati.

Se invece la superficie calcolata sarà uguale o superiore a mq. 1.000, potrà essere reperita all'interno dell'area di intervento o tra quelle che il piano regolatore individua e destina a "verde-parco-sport di previsione" e ceduta al Comune come urbanizzazione primaria.

h - Prescrizioni specifiche e particolari per singoli comparti

Le seguenti prescrizioni o norme specifiche vanno ad integrare quelle generali riportate ai punti precedenti.

L'obbligatorietà richiamata di realizzare strade o aree pubbliche secondo le indicazioni riportate nei grafici è, se non diversamente specificato, tassativa.

L'ubicazione prevista potrà subire, tuttavia, leggere variazioni in funzione di un disegno progettuale approfondito a livello di piano attuativo.

Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale

ZONA DI VIGODARZERE -

Comparto C2/1

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/1 bis

Stralciato

Comparto C2/2

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/3

La possibile edificazione, vincolata all'approvazione dello strumento attuativo, si dovrà realizzare nel rispetto di quanto segue (oltre che delle "indicazioni generali").

di fabbricabilità territoriale

1) Indici e parametri:

- a - indice di fabbricabilità territoriale mc/mq. 0,6
- b - indice massimo di copertura mq/mq 0,40
- c - altezza massima e numero piani abitabili 7,00 /2
- d - la superficie territoriale, di max mq. 12.500, non comprende, ai fini della quantificazione volumetrica, l'area all'interno del comparto C1/1, opportuna per un secondo collegamento alla viabilità comunale o provinciale.
- e - la realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti, o carenti, nell'area stradale menzionata in -d- sarà a carico della ditta concessionaria.
- f - il verde pubblico attrezzato, di dimensioni non inferiori a mq. 2.000, in applicazione a quanto previsto al punto - f- (quantificazioni particolari per aree a standard) del presente articolo, dovrà essere ubicato all'interno dell'area perimetrata riportata nei grafici.
- g - obbligo di realizzare la viabilità generale compresa nel comparto così come in linea generale riportata nei grafici, fermo restando che l'innesto sulla viabilità esistente, è vincolante.

2) Destinazione d'uso e modalità d'intervento per la realizzazione delle opere.

Gli interventi edificatori previsti e possibili internamente alla perimetrazione di comparto sono essenzialmente a destinazione residenziale.

Le tipologie edilizie riportate nei grafici vanno intese come indicative. Potranno variare a seguito del progetto esecutivo realizzabile in conformità alle indicazioni del P.I.

Comparto C2/6

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/7

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/10

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/11

L'edificazione del comparto, la cui dimensione sarà circa mq. 3.000, potrà avvenire solo a seguito di strumento attuativo di iniziativa privata, da prevedere nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni seguenti:

- a - indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,00
- b - indice massimo di copertura mq/mq 0,40
- c - altezza massima e numero piani abitabili ml. 9,5 e 3
- d - aree a standard: per tale comparto non dovranno essere ricavate le aree a servizi secondo le disposizioni dell'art 14 delle presenti NTO, bensì dovranno essere ricavate superfici a verde pari a 5 mq/abitante ed a parcheggio pari a 3,5 mq/ab.

Comparto C2/12

Il comparto è suddiviso nei sottocomparti A e B; quest'ultimo coincide con la Z.T.O. F3/A11.

Ai fini edificatori concorre il solo sottocomparto A della superficie di circa mq. 7.050, con esclusione della viabilità esistente.

Indici edificatori e parametri (oltre quelli delle "Indicazioni Generali")

- a- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq. 0,70
- b- indice di copertura massima mq/mq 0,40
- c- altezza massima e n. piani abitabili ml. 7,00 e 2
- d- massima lunghezza fronti m 40,00
- e- tipologia edilizia libera
- f- distanza dalle strade ≥ a mt. 7,50
- g- distanza dai confini ≥ a mt. 5,00
- h- lotto minimo mq 600
- i- aree per servizi e/o vincolate (come riportato nelle Prescrizioni Particolari)
- l- obbligo di realizzare, oltre quella eventuale di servizio interno, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici.

Prescrizioni particolari

Sono a carico del richiedente, scomputabili pertanto come oneri di urbanizzazione, le opere da realizzare nell'area F3/A11 (che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale), l'allargamento della viabilità esistente al fine di adeguare la sede stradale (marciapiede esclusivamente nel lato interno al comparto, sottoservizi), la formazione di un percorso ciclopedonale relativo all'area di attraversamento della zona destinata a parco pubblico per collegare la scuola media al quartiere ed, inoltre, la realizzazione dell'area a parcheggio individuata nella cartografia con la sigla "P".

Comparto C2/13

L'edificazione del comparto (di superficie massima di mq. 6.500) avverrà solo a seguito di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di Lottizzazione).

La possibile edificazione si dovrà realizzare nel rispetto dei parametri seguenti, oltre che di quelli generali di zona:

a- indice di fabbricabilità territoriale	1,00 mc/mq
b- altezza massima	ml. 7,00
c- n. piani abitabili	2

A carico della suddetta area la realizzazione della viabilità di penetrazione prevista dal P.I..

Comparto C2/14

Il comparto è suddiviso nei sottocomparti A e B; quest'ultimo coincide con la Z.T.O. F3/A11.

Ai fini edificatori concorre il solo sottocomparto A della superficie di circa mq. 2.411, con esclusione della viabilità esistente.

Indici edificatori e parametri (oltre quelli delle "Indicazioni Generali")

a- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,00
b- indice di copertura massima	mq/mq0.40
c- altezza massima e n. piani abitabili	ml. 7,00 e 2
d- massima lunghezza fronti	m 40.00
e- tipologia edilizia	libera
f- distanza dalle strade	≥ a mt. 7,50
g- distanza dai confini	≥ a mt. 5,00
h- lotto minimo	mq 600

i- aree per servizi e/o vincolate (come riportato nelle Prescrizioni Particolari)

l- obbligo di realizzare, oltre quella eventuale di servizio interno, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici.

Prescrizioni particolari

Sono a carico del richiedente, e scomputabili pertanto come oneri di urbanizzazione, le opere da realizzare nell'area F3/A11 (che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale), l'allargamento della viabilità esistente al fine di adeguare la sede stradale (marciapiedi, sottoservizi), e la realizzazione dell'area a parcheggio individuate nella cartografia con la sigla "P"; gli standard previsti per l'insediamento potranno essere assorbiti, per quanto possibile, all'interno della zona F3/A13 prevista all'interno dello strumento attuativo.

ZONA DI SALETTO

Comparto C2/1

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/3

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Comparto C2/4

La possibile edificazione è vincolata all'approvazione dello strumento attuativo di iniziativa privata. L'indice di fabbricabilità territoriale, si giustifica con la particolare ubicazione dell'area.

Tuttavia la opportunità di concentrare le volumetrie possibili solo in una parte di questa unità, con la previsione di destinare a standard, per lo più parcheggi, le ampie aree rimanenti, permette di garantire un razionale utilizzo del territorio.

1) indici e prescrizioni (ad integrazione di quelle generiche)

a- indice massimo di fabbricabilità territoriale, da applicare alla reale dimensione dell'area verificata a livello di strumento attuativo, e che per ora si quantifica in mq. 16.000

- | | |
|---|----------------------|
| b- indice di copertura-massima | mc/mq 0,6 |
| c- altezza massima dell'edificabile e n. piani abitabili | mq/mq 0,4
6,5 e 2 |
| d- obbligo di realizzare, oltre quella di servizio interna, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici, nonché tutte le altre opere riportate al punto 2. | |
| e- come prescrizione architettonica si obbliga a coperture a due falde e a piante di forma planimetrica semplice, con tipologia di "casa in linea", con orientamento delle strutture in asse alla Villa Asti. | |

2) prescrizioni particolari

Tutto il comparto, data la particolare ubicazione dell'area, è stato suddiviso in due parti, individuate da opportune perimetrazioni, e definito da obbligatorietà progettuali specifiche.

- nel sottocomparto A, perimetrato da apposita grafia ed avente una dimensione max mq 8.750, dovrà essere ubicata tutta la nuova edificazione (quantificata dal prodotto della superficie territoriale per l'indice edificatorio omonimo), nonché la viabilità necessaria per gli accessi alle arterie interne.
- il sottocomparto B, opportunamente perimetrato, ed avente una dimensione non inferiore a mq. 2.500, sarà destinato a verde pubblico come standard primario mentre il sottocomparto C, di dimensioni pari ad almeno a mq. 4.000, sarà destinato a parcheggi.

Nell'attuazione dell'area di espansione C2/4, il sottocomparto C, sarà destinato a parcheggio privato di uso pubblico la cui realizzazione sarà a carico del comparto CD/A, privo dell'area necessaria ad assolvere lo standard previsto per le attività commerciali.

Tutte le altre opere, intese come urbanizzazioni primarie, saranno a carico dei lottizzanti.

Comparto C2/5

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

ZONA DI TAVO -

Comparto C2/1

L'edificazione del comparto avverrà solo a seguito di approvazione di uno strumento attuativo (P.D.L.).

Data la particolare ubicazione e caratteristica dell'area si è previsto per questa un indice di fabbricabilità territoriale, pari a mc/mq. 0,7.

Tutto il comparto è stato suddiviso in tre sottocomparti (A-B-C) con le seguenti destinazioni d'uso:

- sottocomparto -A- troverà ubicazione tutta la volumetria conseguente al prodotto dell'indice territoriale per l'area totale del comparto, nonché i parcheggi specifici;
- sottocomparto -B- verrà utilizzato per le strutture sportive;
- sottocomparto C- ad accogliere le volumetrie di utilizzo sociale.

1) - Prescrizione specifiche (oltre quelle del repertorio normativo)

Sottocomparto A - (max mq. 11.000)

- destinato alle volumetrie possibili (max. mc 12.950);
- attuazione area, per almeno mq. 900, come ampliamento piazza (come da grafico);
- realizzazione viabilità come grafico;
- le aree a verde di standard vanno computate fra quelle previste in - B -

Sottocomparto B - (pari a mq. 3200 circa)

- è destinato a verde attrezzato con limitata volumetria (max. mc. 300) per servizi pertinenti;
- è prevista la realizzazione di un accesso viario attraverso il comparto C1/3;
- obbligo di parcheggi per le strutture di almeno mq. 400.

Sottocomparto C - (pari a mq. 400 circa)

- è destinato per strutture di utilizzo sociale;
- volume massimo concesso: mc. 1.200.

2 - Indicazioni generali

L'attuazione di tutto il comparto, volumetrie e opere di urbanizzazione, sarà a carico del lottizzante (o lottizzanti) con oneri proporzionali alla dimensione delle aree di proprietà.

Le opere da realizzarsi nei sottocomparti B e C vanno considerate come oneri di urbanizzazione integralmente a carico del lottizzante.

Per il comparto C1/3 – Tavo – inserito nel perimetro dell'area di espansione C2/1, vale quanto specificatamente stabilito all'art. 10 delle N.T.A.

Comparto C2/2

Tutto il comparto, avente dimensione max mq. 16.000, è stato suddiviso nei due sottocomparti A e B aventi destinazione urbanistica differenziata.

- a. La possibile edificazione, vincolata all'approvazione dello strumento attuativo di iniziativa privata, si dovrà realizzare nel rispetto dei parametri seguenti oltre che di quelli generali di zona nonché delle prescrizioni riportate:
- b. indice di fabbricabilità territoriale mc/mq. 0,8
- c. indice di copertura massima 0,40
- d. altezza massima e n. piani abitabili ml.7,00 e 2
- e. la viabilità interna al comparto dovrà uniformarsi a quella riportata nei grafici.
- f. tutta l'edificazione e le aree a standard necessarie per la residenza (verde e parcheggi), dovranno essere realizzate all' interno del sottocomparto A individuato dalla perimetrazione a pallini nei grafici e avente una dimensione di circa mq 10.500.
- g. il sottocomparto B, di dimensione di circa mq.5.500, dovrà essere destinato a verde pubblico, a parcheggi per le strutture sportive per non meno di mq 1.500 e a viabilità di attraversamento e ceduto realizzato alla pubblica amministrazione come urbanizzazione primaria; questa potrà utilizzarlo, sempre come verde di pubblico servizio, nella forma che riterrà più opportuna.

Comparto C2/3

Il comparto C2/3 ha una dimensione max di mq. 20.000.

Per la sua realizzazione sarà necessaria l'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata.

Ha un indice di fabbricabilità territoriale contenuto stante le caratteristiche ambientali che tale limite suggeriscono.

Al suo interno è individuata, con opportuna perimetrazione a pallini, un'area di max mq. 13.500 (sottocomparto A) nella quale va prevista la volumetria e la viabilità di pertinenza.

La possibile edificazione si dovrà realizzare nel rispetto dei parametri seguenti oltre che di quelli generali di zona.

- a. indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0,8
- b. indice massimo di coperture 0,40
- c. altezza massima e n. piani abitabili: ml. 7,00 e 2
- d. viabilità interna conforme a quella riportata nei grafici,
- e. parcheggi, per almeno mq. 500, a servizio della residenza, sono da ricavare all'interno del sottocomparto A.

Il verde di standard viene incluso in quello rimanente del comparto.

La rimanente area dello stesso, individuata con la sigla B, è destinata a verde attrezzato.

Questa area a verde pubblico, ceduta alla Pubblica Amministrazione, potrà da questa essere utilizzata, sempre come verde di servizio, nella forma che sarà più utile e conveniente. Non sono previsti volumi al suo interno con l'eccezione di quelli specifici in relazione alla destinazione d'uso, ma comunque e sempre in quantità inferiore a mc. 500.

Comparto C2/4

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

ZONA DI TERRAGLIONE -

Comparto C2/2

La superficie del comparto è max mq. 5338.

La sua particolare ubicazione, prossima agli impianti sportivi e alla linea ferroviaria nonché, in parte in ambito di rispetto cimiteriale, impone un indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0,3; Tutto il comparto viene suddiviso in due sottocomparti A e B, per i quali si prevede attuazione differenziata come definito nel prosieguo.

Sottocomparto A pari a max mq. 2.887 è identificato con specifica perimetrazione nelle tavole, è destinato alla edificazione. Al suo interno sono ubicate tutte le volumetrie realizzabili in rapporto ad un indice di fabbricabilità territoriale interessante tutto il comparto e pari a mc/mq 0,3.

Al suo interno dovranno essere previsti e ubicati i parcheggi di standard mentre le aree a verde pubblico potranno essere incluse tra quelle realizzabili nel sottocomparto B. Gli altri parametri edificatori sono riportati nel repertorio normativo di sintesi.

Sottocomparto B di superficie pari a circa mq. 2.451; interessa la restante parte del comparto.

È destinato a verde attrezzato da utilizzare in parte per lo sport e in parte come parco.

Tutte le opere di urbanizzazione in precedenza descritte sono a carico del concessionario.

L'attuazione del comparto avverrà solo a seguito di strumento attuativo.

Comparto C2/3

La superficie del comparto è max mq. 9.149

La sua ubicazione, nella parte nord dell'edificato esistente, è tutta compresa tra la linea ferroviaria e il "Muson dei Sassi".

Tale particolare ubicazione suggerisce un indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq.

Tutta l'area è stata suddivisa in due sottocomparti A e B identificabili nei grafici, per i quali si prevede un'attuazione diversificata secondo le indicazioni seguenti.

Sottocomparto A - di superficie max mq. 8.614 -

È destinato all'edificazione. Al suo interno verranno realizzate tutte le volumetrie desunte dal possibile utilizzo di un indice territoriale esteso a tutto il comparto e di valore pari a mc/mq 0,6.

Nel suo interno saranno previsti i parcheggi specifici mentre il verde di standard verrà quantificato entro quello previsto in B.

La viabilità indicata nei grafici è solo indicativa; potrà subire variazioni a seguito di progetto esecutivo.

Sottocomparto B - di superficie pari a mq.535 circa.

In esso sono previste aree a verde attrezzato per lo sport con oneri a carico del lottizzante come urbanizzazioni primarie.

La realizzazione delle aree a verde, volumetria esclusa, s'intende a carico del lottizzante come l'onere di urbanizzazione.

Comparto C2/4

La superficie del comparto è max mq. 10.948.

La sua ubicazione, nella parte nord dell'edificato esistente, è tutta compresa tra la linea ferroviaria e il "Muson dei Sassi".

Tale particolare ubicazione suggerisce un indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq. Tutta l'area è stata suddivisa in due sottocomparti A e B identificabili nei grafici, per i quali si prevede un'attuazione diversificata secondo le indicazioni seguenti.

Sottocomparto A - di superficie max mq. 8363.

È destinato all'edificazione. Al suo interno verranno realizzate tutte le volumetrie desunte dal possibile utilizzo di un indice di fabbricabilità territoriale esteso a tutto il comparto e di valore pari a mc/mq 0,6.

Nel suo interno saranno previsti i parcheggi specifici mentre il verde di standard verrà quantificato entro quello previsto in B.

La viabilità indicata nei grafici è solo indicativa; potrà subire variazioni a seguito di progetto esecutivo.

Sottocomparto B - di superficie pari a mq. 2.585 circa.

In esso sono previste aree a verde attrezzato per lo sport con oneri a carico del lottizzante come urbanizzazioni primarie.

La realizzazione delle aree a verde, volumetria esclusa, s'intende a carico del lottizzante come l'onere di urbanizzazione.

2 - ZONE SPECIALI -

Art. 15 - Z.T.O. DI TIPO SPECIALE CD

ZONE MISTE DI TIPO RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE

Queste aree sono caratterizzate dalla:

- a) presenza di volumetrie, anche in forte degrado, con valori poco attinenti, o in forte contrasto, con quello ambientale;
- b) presenza di strutture di rilevante dimensione, realizzate in passato per attività produttive ora o dismesse o urbanisticamente contrastanti con le destinazioni delle zone limitrofe;
- c) presenza di strutture produttive funzionanti, ma carenti di servizi attinenti alle loro specifiche attività e con problemi di rilevante incompatibilità ambientale ed ecologica.

In tali zone potranno insediarsi attività commerciali con una superficie di vendita (come definita dall'Articolo 4, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto) massima di 1.000 mq.

Per le dotazioni di parcheggi delle attività commerciali dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Esercizi di vicinato e medie strutture fino a 1.000 mq di superficie di vendita:
 - 0,7 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 200 mq.

Resta fermo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della LR 50/2012, per le aree a parcheggio e libere del settore alimentare.

1 - Prescrizioni generali

Per alcuni comparti la realizzazione potrà avvenire solo a seguito di approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata - piano di recupero - che preveda quanto indicato all'art. 3 lett. d) ed f) del DPR. 380/2001, mentre per altri se ne prevede l'attuazione solo a seguito di uno di iniziativa pubblica - piano particolareggiato - e, in ogni caso, di relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo saranno possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le diverse percentuali, o quantificazioni volumetriche, previste come residenza, come commercialità e direzionalità ed eventualmente come utilizzo sociale, sono prescrittive (pur ammettendo piccole differenze dovute ad una progettualità esecutiva) e dovranno essere rispettate anche nell'ipotesi di prevedere volumetrie inferiori alle massime possibili.

La realizzazione delle strutture potrà avvenire per singoli comparti, o sottocomparti, purché, in questo caso, sia rispettato il disegno unitario previsto per l'intero ambito che dovrà essere presentato con unitamente alla presentazione del primo comparto.

Gli oneri d'obbligo a carico dell'intero comparto, quali le urbanizzazioni e le realizzazioni eventualmente richieste, saranno affrontati in solido e suddivisi fra i vari sottocomparti in proporzione alle capacità edificatorie per questi previste.

Dovranno essere sempre individuate aree a servizio in funzione delle destinazioni d'uso previste nei singoli comparti e in conformità ai parametri definiti delle presenti NTO ed alla L.R.11/2004 in relazione alla specifica destinazione.

2 - Prescrizioni specifiche e particolari

Per gli interventi possibili nei singoli comparti, o sottocomparti, valgono le norme e le prescrizioni specifiche e particolari seguenti e le quantificazioni riportate nel repertorio normativo.

Comparto CD/1 -

Il comparto di circa mq 10.000 comprende volumi per mc. 11.000 a destinazione produttiva.

La nuova edificazione, a seguito di demolizione dell'esistente e conseguentemente all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, quale il piano di recupero, che nella logica di una generale ristrutturazione urbanistica tendente ad una riqualificazione ambientale di tutto l'ambito dovrà anche tener conto dei possibili interventi dei comparti limitrofi, saranno possibili interventi ad indirizzo diversificato, quali la residenza, la commercializzazione e la direzionalità.

Gli interventi possibili a seguito di P. P. saranno vincolati ai limiti seguenti:

- a. volumetria massima consentita all'interno del comparto: quella relativa ad un indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0,6;

- b. destinazione d'uso: per almeno il 20%, del realizzato, a direzionale- commerciale con il restante a residenza;
 - c. tipologia edificatoria: libera;
 - d. altezza massima delle nuove volumetrie: max ml. 9.50 con n. 3 piani utili fuori terra;
 - e. distanza dai confini: non meno di ml. 5.00 o in accorpamento, previo accordo, con le volumetrie possibili nel comparto CD/2;
 - f. spazi a servizio di uso pubblico (verde e parcheggio): pari ad almeno il 20% dell'area con almeno la metà destinata a parcheggi;
 - g. il distacco tra i fabbricati non potrà essere inferiore a ml. 10,00
- L'indice di fabbricabilità territoriale riportato in repertorio normativo è prescrittivo.

Comparto CD/2 –

La nuova edificazione, a seguito di demolizione dell'esistente e conseguentemente all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, quale il piano particolareggiato; sarà attuabile con interventi ad indirizzo diversificato, quali la residenza, il commercio, la direzionalità e l'utilizzo sociale, da attuare nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- a) il comparto, la cui dimensione è di circa mq. 36.500, viene suddiviso, per le proprie particolari caratteristiche specifiche, in tre sottocomparti ai quali, in forma differenziata, viene demandata la realizzazione delle opere previste per l'intero comparto;
- b) i tre sottocomparti sono individuati nella tavola grafica da una opportuna perimetrazione a pallini e identificati dalle lettere A, B e C. Hanno dimensione, rispettivamente, di circa mq. 20.500, mq. 2.600, mq. 10.000 oltre a sede stradale pubblica e Z.T.O. F1/2, F2/1, F3/A7;
- c) l'edificazione sarà ad indirizzo ed utilizzo diversificato, quella prevista all'interno del sottocomparto. A sarà a destinazione residenziale e/o ricettiva, per un massimo del 75% di quanto realizzabile e richiesto, mentre il restante volume sarà per uso commerciale e/o direzionale; l'edificazione prevista all'interno del comparto B sarà possibile solo per un utilizzo sociale quale, ad esempio, quello di strutture realizzate per la residenza assistita degli anziani.

All'interno del comparto C non sono consentite volumetrie di alcun genere; la sua potenzialità edificatoria troverà tuttavia attuazione all'interno del comparto A.

- d) indici di fabbricabilità territoriali e parametri vari:
 - sottocomparto A, B mc/mq 0,7
 - sottocomparto C mc/mq 0.5
 - tipologia edificatoria: volumetrie di forma e dimensioni libere con un massimo, in altezza di ml.9.5, con 3 piani fuori terra
 - indice di copertura massima 0.4
 - distanze dai confini: non inferiore a ml. 10.00 (a ml 5.00 per D)
 - distacco tra i fabbricati non inferiori a ml. 10,00
 - obbligo di realizzazione di una viabilità interna di collegamento con il comparto CD/1
 - l'area relativa al sottocomparto C, corrispondente al vecchio alveo del Brenta, dovrà essere destinata a verde pubblico ed attrezzata a parco urbano con vialetti, alberature di vario genere, panchine e quanto altro necessario al suo totale e migliore utilizzo
 - parcheggi: dovranno essere previsti parcheggi in quantità sufficiente alle esigenze delle varie destinazioni d'uso, con un minimo di mq. 2.000 per il sottocomparto A e di mq. 200 per quello B.

Comparto CD/3 –

La nuova edificazione, a seguito di demolizione dell'esistente e conseguentemente all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, quale il "piano particolareggiato"; sarà possibile mediante interventi ad indirizzo diversificato, quali la residenza, la commercializzazione, la direzionalità e l'utilizzo sociale.

La superficie complessiva del comparto è di circa mq. 20.000. Una sua parte è compresa nell'ambito di vincolo cimiteriale.

La volumetria esistente, pari a circa mc. 72.000 dei quali almeno 68.000 a tipologia totalmente produttiva o commerciale.

Gli interventi possibili sono vincolati al rispetto delle prescrizioni seguenti:

Obbligo di piano attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato).

- a) all'interno del comparto si fa obbligo della realizzazione di opere di urbanizzazione, particolarmente quelle di viabilità di accesso, atte a garantire la percorribilità interna verso il comparto C2/10.
- b) Volumetrie realizzabili: nel comparto saranno realizzabili volumetrie equivalenti al prodotto dell'area totale per l'indice di fabbricabilità territoriale previsto in mc/mq. 1,5.

1)- Indicazioni e prescrizioni specifiche:

Destinazione d'uso delle volumetrie possibili:

- a) sarà per il 70%, come massimo, di tipo residenziale. Il rimanente, 30% sarà destinato al commercio e/o alla direzionalità con almeno, però, un suo 10% destinato ad usi sociali o per interesse comune;
- b) superficie coperta massima: il 40% di quella del comparto;
- c) altezza massima dell'edificabile: ml. 10,00 con n. 3 piani utili fuori terra. Il volume relativo alla superficie a parcheggio ricavata al piano terra, non sarà valutato tra quello edificabile;
- d) distanza dalle strade: quelle previste dal D.I. 1404/68, si potrà autorizzare l'edificazione a confine o a distanze minori, degli spazi pedonali, piazze, marciapiedi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.I. n. 1404;
- e) distanza dai confini: non inferiore a metà dell'altezza delle strutture con un minimo di ml. 5,00; il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- f) aree a servizi: almeno quanto necessario per le destinazioni previste;
- g) obbligo di realizzare la viabilità d'accesso così come riportato nei grafici. Tale viabilità potrà anche essere in penetrazione nelle volumetrie;
- h) spazi a verde con impianti erbacei per una superficie di almeno mq. 3.000;
- i) area a parcheggio: quanto di legge per le specifiche destinazioni d'uso con un minimo di almeno mq. 4.000.
- j) si dovranno prevedere spazi e porticati pubblici e passaggi pedonali in corrispondenza, almeno dei volumi commerciali (compatibilmente con -c-);
- k) si dovrà rispettare il vincolo cimiteriale;
- l) dovrà essere realizzata una piazza ad uso pubblico, di almeno mq. 3.000, in prossimità dell'accesso principale (quello da ovest);
- m) un volume di almeno mc. 900, ubicato al piano terreno dovrà essere destinato a pubblica utilità come indicato in -a-;
- n) quanto indicato in -h - i - l - va inteso come onere di urbanizzazione a carico del richiedente;
- o) all'interno del comparto potrà essere individuata una media struttura di vendita, ai sensi della L.R. 50/2012 per una superficie massima di 1.000 mq;
- p) In tal caso, ai fini del reperimento delle aree a standard, dovranno essere rispettate le previsioni di cui alla predetta legge.

2) - Indicazioni specifiche per l'esistente residenziale:

- a. Nei volumi attualmente esistenti e utilizzati come residenza, e dei quali non sia prevista la demolizione, saranno possibili interventi anche di ristrutturazione con esclusione di aumenti di volume.
- b. La non demolizione, o la demolizione parziale, dei volumi citati in -2a- riduce della medesima quantità quanto definito al punto -c- precedente.

3) - Indicazioni generali:

L'indice edificatorio territoriale riportato in precedenza e in repertorio normativo determina il massimo volume edificabile in caso di demolizione globale della struttura produttiva esistente e di quanto altro compreso nel comparto.

Le quantificazioni dimensionali saranno da verificare in fase di progetto attuativo.

Comparto CD/4

All'interno dell'area del comparto CD/4, pari a mq. 7950 circa, comprendente edifici per lo più assimilabili a quelli descritti in premessa con le caratteristiche " c ", con volumi quantificati in circa mc. 30.850 (dei quali, mc. 14.050 si evidenziano con una tipologia costruttiva-capannoni-assolutamente artigianale), saranno possibili gli interventi in seguito descritti:

- a) mantenimento dello stato di fatto con interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario con esclusione di qualsiasi integrazione volumetrica.
- b) riqualificazione strutturale e ambientale con intervento di "ristrutturazione urbanistica " conseguente e vincolato ad uno strumento attuativo di iniziativa privata, quale il piano di recupero previsto per tutto il comparto, nel rispetto di quanto in appresso:
 - Volumetria massima consentita:
l'equivalente di quella esistente avente tipologia residenziale (pari a mc. 18.200 circa) con l'integrazione di 2/3 di quella esistente (di circa mc. 14.050) a tipologia artigianale, per un totale pari a circa mc. 27.566;
 - destinazione d'uso: residenziale e connessa;
 - possibilità di demolizione di tutti, o parte, i volumi esistenti per realizzare un insieme architettonico più adatto alle esigenze progettuali;
 - tipologia edificatoria: libera;
 - altezza massima delle nuove volumetrie: max ml. 12.50 con n. 4 piani utili fuori terra;

- distanza dai confini;
- non meno di metà altezza (con un minimo di ml. 5.00) o in accorpamento, previo accordo, con le volumetrie possibili o, in caso di demolizione, la nuova volumetria dovrà essere realizzata con un fronte arretrato di almeno 2 metri rispetto a quello esistente e con porticato pubblico lungo tutto il fronte strada;
- spazi a servizio di uso pubblico (verde e parcheggi): pari ad almeno il 20% dell'area con almeno una metà destinata a parcheggio in superficie. Il restante dell'obbligo di parcheggi potrà essere ricavato in un sotterraneo o in altra area vicina;
- le quantificazioni dimensionali saranno quelle conseguenti ad una esatta misurazione della consistenza immobiliare di riferimento da riscontrare in fase progettuale.

Comparto CD/5A-

All'interno dell'area del comparto CD/5A pari a mq. 3.950 circa, comprendente edifici, per lo più assimilabili a quelli descritti in premessa con le caratteristiche "c", con volumetrie quantificate in circa mc. 11.300 a tipologia assolutamente artigianale, sono possibili gli interventi in seguito descritti:

- a) mantenimento dello stato di fatto con interventi di sola manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico-sanitario con esclusione di qualsiasi integrazione volumetrica.
- b) riqualificazione strutturale e ambientale con intervento di "ristrutturazione urbanistica" conseguente e vincolato ad uno strumento attuativo di iniziativa privata (quale il piano di recupero), previsto per tutto il comparto, costituente unità minima di intervento.

Il piano di recupero, previsto per l'intero comparto dovrà rispettare le norme seguenti:

- volumetria max consentita: l'equivalente di quella esistente avente tipologia residenziale con integrazione dei 2/3 di quella esistente avente tipologia artigianale.
- destinazione d'uso: 20 % min. del realizzato a direz.le comm.le, il restante a dest. residenziale.
- possibilità di demolizione totale o parziale per realizzare un complesso architettonico più adatto alle esigenze progettuali.
- tipologia : libera
- h max : m 10.50 con 3 piani fuori terra
- distanza dai confini : H/2 con un minimo di m 5.00
- distanza tra fabbricati : \geq m 10.00
- spazi a servizi di uso pubblico : quanto per legge per le destinazioni previste.
- le quantificazioni dimensionali saranno quelle conseguenti ad una esatta misurazione della consistenza immobiliare di riferimento da riscontrare in fase progettuale.

Comparto CD/5B –

All' interno dell'area del comparto CD/5 B, pari a mq 2.400 circa, sono possibili gli interventi descritti per il comparto CD/5A, con le stesse norme previste per il suddetto comparto. Le volumetrie a destinazione artigianale sono quantificate in circa 4.200 mc, quindi il piano di recupero previsto per l'intero comparto CD/5B, costituente unità minima di intervento avrà una potenzialità edificatoria pari all'equivalente volumetria residenziale esistente a destinazione artigianale.

Comparto CD/6 -

Le quantificazioni dimensionali saranno da verificare in fase di progetto attuativo.

All'interno dell'area del comparto CD/6, pari a mq. 2.800 circa, e comprendente edifici per lo più assimilabili a quelli descritti con la caratteristica " c ", con volumi quantificati in circa mc. 9.700 (dei quali mc. 8.200 circa a tipologia artigianale), saranno possibili gli interventi in seguito descritti:

- 1) mantenimento dello stato di fatto con interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario con esclusione di qualsiasi integrazione volumetrica.
- 2) riqualificazione strutturale e ambientale con un intervento di "ristrutturazione urbanistica" conseguente e vincolato ad uno strumento attuativo di iniziativa privata quale il piano di recupero, previsto nell'osservanza delle indicazioni seguenti:
 - a. volumetria consentita all'interno del comparto: l'equivalente di quella esistente a tipologia residenziale integrata con 2/3 di quella esistente a tipologia artigianale, per un totale massimo di mc 6.950 (da verificare);
 - b. destinazione d'uso: residenziale e compatibile;
 - c. possibilità di demolizione di tutti, o parte, i volumi esistenti per realizzare un insieme architettonico più adatto alle esigenze progettuali;
 - d. tipologia edificatoria: libera;
 - e. altezza massima delle nuove volumetrie: max ml. 14 con n. 4 piani utili fuori terra;

- f. distanza dai confini: non meno di metà altezza (con un minimo di ml. 5,00) o in accorpamento, previo accordo, con i confinanti; il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 o pari all'altezza del fabbricato alto oltre i 10,00 ml;
- g. spazi a servizio di uso pubblico (verde e parcheggi): pari ad almeno il 20% dell'area con almeno metà destinata a parcheggi:

La volumetria realizzabile sarà quella ottenibile da quanto previsto nella presente normativa specifica al punto 2a, e nel rispetto del comma seguente.

Le quantificazioni dimensionali saranno quelle conseguenti ad una esatta misurazione della consistenza immobiliare di riferimento da verificare in fase progettuale. Gli eventuali volumi non demoliti andranno a detrarsi dalle quantità previste in -2a-.

Comparto CD/7

L'edificazione avverrà nel rispetto delle norme del piano attuativo approvato.

Art. 16 - Z.T.O DI TIPO SPECIALE CD/A

ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALE

- Comparto sito in via Marconi, ospitante una struttura produttiva esistente in contesto residenziale.
- L'area contornata con apposita grafia nella cartografia di piano è soggetta alla particolare prescrizione di doversi dotare, per l'attività commerciale, delle aree a parcheggio previste per le aree commerciali.
- Nel caso del mantenimento della volumetria esistente, lo standard a parcheggio, dovrà essere ricavato, a carico del comparto CD/A stesso, nel sottocomparto C della limitrofa area di espansione C2/4. È ammesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale della parte del fabbricato i cui standard conseguenti possano essere localizzati all'interno dell'area del comparto CD/A stesso.
- Nel caso di demolizione e ricostruzione della struttura, la concessione edilizia sarà rilasciata sulla base di un progetto unitario che preveda il ricavo delle aree a servizi previste per gli insediamenti commerciali.
- tipologia: a blocco
- h max: m 10.50 con 3 piani fuori terra
- distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5.00
- distanza tra fabbricati: \geq m 10.00
- volume max: \leq volume esistente

3 - ZONE PRODUTTIVE -

=====

Art. 17 - Z.T.O. AREE DI TIPO PRODUTTIVO O CON STRUTTURE PRODUTTIVE

Le aree con destinazione produttiva, normate come riportato negli articoli seguenti, sono raggruppate in due categorie distinte.

D 1. Aree in fase di completamento con strutture produttive realizzate a seguito di strumento attuativo e aree con strutture produttive ormai consolidate ma realizzate in assenza di strumento attuativo.

D 2. Aree con strutture produttive esistenti, inserite in zone improprie.

Art. 18 - Z.T.O. DI TIPO D1

Aree con strutture produttive esistenti o in fase di realizzo.

Nelle aree di tipo D1, corrispondenti a quelle indicate nell' articolo precedente, e individuate nelle tavole di P.I. con sigla completa di numero di elencazione, la normativa attuativa per gli interventi edilizi è la seguente.

Destinazione: insediamenti di tipo industriale, commercio all'ingrosso nonché attività di vicinato e medie strutture di vendita fino alla dimensione di 1.500 mq, nel rispetto delle norme vigenti, attività artigianali, magazzini, officine, autorimesse, nonché strutture di interesse collettivo.

L'inserimento di locali bar, mensa, servizi vari potrà avvenire entro il volume concesso/concedibile (derivante dalla sup. cop. max e l'H max).

Sono ammesse le abitazioni dei proprietari, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato alle attività produttive, e non eccedere i mc. 500.

L'inserimento di uffici è consentito se pertinenti alle attività produttive.

È ammessa l'installazione di manufatti leggeri quali, coperture antigrandine permeabili, nelle zone riservate a parcheggio, limitatamente all'area si sosta per una superficie massima del 20% della superficie coperta del lotto.

Tipologia edilizia: secondo le esigenze produttive.

Np. Numero dei piani: è permesso l'esercizio di attività ai piani superiori dei fabbricati diverse da quelle esercitate al piano terra; non sono ammessi in ogni caso i piani interrati.

H Altezza massima: m. 12.00 - Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici o per elementi decorativi (es. totem) che dovranno armonizzarsi con il volume principale.

S. superficie del lotto: minimo mq 900, massimo mq 9.000

Rc. Rapporto di copertura: massimo 60% della sup. fondiaria

Dc Dist. minima dai confini: H/2 con minimo ml 5.00 o in aderenza solo nei casi ove è previsto l'accorpamento.

Dcs Distanza dal ciglio stradale: minimo ml 7,50 per strade di larghezza fino a ml 15,00. Minimo ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00

Df Distanza tra fabbricati: minimo 10.00, nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/1968 o in aderenza solo nei casi ove è previsto l'accorpamento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A - Non sono ammesse attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.S. che a giudizio motivato dell'Amministrazione possano essere fonte di emanazioni moleste o nocive o di pericolo di esplosione.

B - Le destinazioni d'uso dei singoli locali vanno dichiarate in modo specifico. (es. " laboratorio di falegnameria, carrozzeria, " e non semplicemente "laboratorio") al momento della presentazione dell'istanza.

C - Il frazionamento di un lotto è consentito, purché la superficie dei lotti ricavati non sia mai inferiore a mq. 900. È comunque vietato ricavare lotti in seconda fila rispetto alla strada di accesso.

D - L'accorpamento di fabbricati è consentito per non più di tre fabbricati.

Gli edifici costruiti su lotti accorpati dovranno avere le medesime caratteristiche strutturali e architettoniche e per questo essere progettati e realizzati unitariamente attraverso una istanza contestuale.

È consentita la suddivisione in più unità a condizione che sia prevista una viabilità comune di larghezza non inferiore ai 5 ml e che siano rispettati gli standards a parcheggio.

E - I fabbricati, a meno di quelli realizzati attraverso l'accorpamento dei lotti, possono essere suddivisi in più parti. Ogni parte deve avere una superficie coperta non inferiore a mq. 350.

F - Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli. Ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq. 1 per ogni 5 mq. di superficie lorda anche su più piani.

G - Per la realizzazione di strutture commerciali, sarà necessario prevedere ulteriori spazi a parcheggio per il pubblico, in aggiunta ai precedenti, come segue:

-Esercizi di vicinato e medie strutture al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita:

- 0,8 metri quadrati/metro quadrato della superficie lorda di pavimento; tali aree se non individuabili, possono essere monetizzate per una superficie massima di 200 mq.

I - Le recinzioni lungo la strada e da questa sui due lati verso l'interno per una profondità pari a quella fissata per il rispetto della costruzione dalla strada, saranno di tipo aperto (griglia tipo Orso grill su zoccolo in calcestruzzo a vista H. cm. 50). Per le parti rimanenti possono essere del tipo industriale con altezza non superiore a mt. 2,50.

Viene prescritto, per il comparto D1/2, una fascia di rispetto verso l'argine del Brenta, da piantumare, con specie arboree o arbustive locali, in modo irregolare, al fine di creare una macchia boschiva che mascheri il fronte più esposto e delicato dell'insediamento. Analogamente è necessario che anche per i fronti nord e sud, soprattutto, vengano disposte quinte alberate d' alto fusto.

In eccezione a quanto sopra, e per il solo comparto D1/1, vale quanto in appresso che ripropone la vigente normativa per tale area.

Comparto D1/1 - Impianti produttivi esistenti lungo via D. Manin

Nelle zone perimetrate nelle tavole del P.I. e per gli impianti produttivi appositamente individuati, per dimostrate esigenze aziendali, sono consentite la ristrutturazione. e l'ampliamento e nuova costruzione, fino ad un limite massimo del 60% dell'area di proprietà.

Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva, non necessariamente sullo stesso corpo di fabbrica e non deve eccedere i mc. 500. La superficie coperta concorre derivante concorre alla superficie coperta massima ammissibile.

In sede di presentazione di istanza edilizia deve essere dimostrata l'esistenza o esibito l'impegno all'attuazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima: non deve essere superiore a m. 12,00;
- Lunghezza massima delle fronti secondo le esigenze produttive;
- Distanza minima dai confini non deve essere inferiore a metà della altezza del fabbricato più alto, con minimo di m. 5,00;
- Distacco minimo tra fabbricati non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m. 10,00.
- Distanza dalle strade non deve essere inferiore a m. 10,00, tuttavia per gli edifici che già sorgono a distanza inferiore, gli ampliamenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte strada;
- Superfici scoperte dovranno essere sistemate a verde e parcheggio nella misura minima del 10% della superficie dell'intero fondo ed essere compresa nel progetto d'ampliamento.

Art. 19 - Z.T.O. TIPO D2

Aree con attività produttive esistenti in Zona Impropria

Tali attività, sono contrassegnate nella cartografia di P.I. da simbologia espressa in funzione degli interventi ammissibili.

È ammesso il commercio al dettaglio limitatamente ai beni commercializzati all'ingrosso ove ammesso e/o connessi con l'attività artigianale insediata, nel rispetto dello standard a parcheggio di uso pubblico nella misura di 0,8 mq/mq. di superficie effettiva di vendita al dettaglio da individuarsi all'interno del lotto stesso

Negli immobili individuati nei successivi punti 1,2 e 3 qualora cessi l'attività esistente, potrà essere insediata una nuova attività produttiva che non si configuri come attività insalubre di prima classe e che si presenti quale intervento di valorizzazione, nel rispetto della sostenibilità paesaggistica, ambientale ed igienico sanitaria.

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

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

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

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

Per le attività non censite, ma comunque insediate, alla data di adozione del PATI CoMePa, 18 luglio 2011, sugli immobili regolarmente assentiti, trovano applicazione i precedenti commi 3,4 e 5.

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

1 – ATTIVITA' PRODUTTIVE DA TRASFERIRE

Per tali immobili sono ammessi fino al trasferimento dell'attività i soli interventi di ordinaria manutenzione, di risanamento igienico sanitario e di adeguamento alla normativa antinquinamento.

2 – ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE SENZA POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO

È consentito per tali insediamenti il proseguimento dell'attività in essere, nonché ogni intervento edilizio con l'esclusione dell'aumento della superficie coperta e/o di volume.

3 – ATTIVITA' PRODUTTIVE DA AMPLIARE

Sulla base di una schedatura informativa di analisi per la concessione di ampliamenti volumetrici o di cambio di destinazione d'uso, in conformità alla ex L.R. 11/87 e all'ex art. 30 della L.R. 61/85, sono state individuate n° 25 aziende che possono realizzare ampliamenti dimensionali per il concreto sviluppo e/o proseguimento dell'attività in essere.

Tali strutture sono numerate ed individuate con un cerchio in cartografia di P.I. in base alle schedature corredate da:

- asseverazione del titolare dell'attività
- certificato C.C.I.A.A.

- documentazione fotografica
- estratto di mappa
- certificato catastale proprietà
- elaborati grafici
- estratto P.I.
- titolo del richiedente (proprietario)

Per queste 25 aziende, il P.I. prevede, sulla base della compilazione e presentazione di una scheda informativa di analisi e richiesta di ampliamento, le sup. seguenti di ampliamento in termini di sup. coperta concedibili.

5 – ELENCO E DATI DI SINTESI DELLE AZIENDE

NUMERO RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	NOMINATIVO AZIENDA	DIMENSIONE AREA PERTINENTE IN MQ	SUP. COPERTA ESISTENTE IN MQ	SUP COPERTA AMPLIAMENTO AMMISSIBILE IN MQ
2	INARCA S.P.A.	12027	6920	3500□
3	PROMEGA	5700	750	400
4	ZAMBON CESARE (ORA ANDREA)	2552	190	190
5	MOBILIFICIO NALON TIZIANO	14543	4971	1000
6	K 86 S.r.l. Confez. Campionari	2500	528	528
7	FRIGOCAR S.N.C.	21551	3801	1721
9	O.M.T.T. DI FIORENZATO AMELIO	6584	2028	1000
12	CA.SA DI CAVINATO GIORGIO E C.	4100	908	800
13	RUFFA NERIO	1100	220	220
15	IMMOBILIARE CA' ZUSTO	10380	2270	500
17	C.M.P. GIOCHI S.R.L.	7720	1320	1320
18	DARIO DANILO E CARLO S.N.C.	1500	321	160 ad uso artigianale
19	AUTOFFICINA CALZAVARA S.R.L.	1160	362	360
21	FACCO SERGIO	4400	632	500
22	BECCARO CLAUDIO	2900	639	320
23	RANZATO DIEGO	1400	404	400
25	SCAPPOCHIN IVANO	2080	124	124
26	BELLOTTO ARGENTI S.A.S.	3585	1062	210
27	BOSCHELLO BRUNO	2800	903	460
29	MIOZZO E BETTEGA	3500	840	420
30	LORENZATO VALERIO	2580	322	300
31	FALEGNAMERIA CAVINATO GIANFRANCO	2000	370	200
32	VETTORI LUCIANO	1550	230	150 in aderenza
34	FANELLI MARIO	1200	308	308
35	VENETA ADESIVI	1400	300	300

Nell'allegato elaborato di P.I. "attività produttive", sono riportate con apposita schedatura tutte le strutture il cui ampliamento è stato ritenuto ammissibile, con individuazione grafica dello stato attuale e dell'ampliamento concesso, gli accessi, le aree a parcheggio e la normativa specifica riguardante gli ampliamenti previsti.

Tali ampliamenti sono da intendersi prescrittivi nella dimensione ed ubicazione, ma non nella sagoma che potrà subire variazioni in sede di richiesta di permesso di costruire per esigenze aziendali.

Per esigenze legate al funzionale sfruttamento dello spazio scoperto, potrà essere mutata la localizzazione e la dimensione degli spazi a servizi nel rispetto dei limiti minimi fissati nelle schede.

ART. 20 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al D.P.R. n.160/2010, nonché alla L.R.55/2012 relativamente alle attività economiche, in variante al *PATI* ed ai P.I., è limitato all'ampliamento di quelle esistenti che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con l'esclusione di tutti quelli ricadenti in zone vincolate e in ambiti agricoli di buona integrità.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data del 1° marzo 2008.

Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del *PATI*;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Resta in ogni caso l'obbligo di verifica di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e relativa normativa di recepimento.

Sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del PTCP, quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

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

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

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

Lo S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali, nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.

ART. 21 - ZONA AGRICOLA

L'edificabilità in tale territorio può essere attuata secondo quanto stabilito dall'art. 43 e 44 della L.R. 11/2004 e dalle norme del *PATI* Cadoneghe-Vigodarzere.

Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative regionali; i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati all'interno dell'azienda agricola su terreno di proprietà, ed essere corredati da vincolo di non trasferibilità del bene per 10 anni.

Sono ammesse, inoltre, attività di artigianato di servizio, se compatibili con il contesto, a condizione che vengano collocate nell'edificio già esistente e vengano reperite le idonee aree a standard di parcheggio. In tal

caso i progetti devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.

Le zone agricole possono essere utilizzate anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.

1) Interventi ammessi sugli edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni relative ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, sono sempre consentiti:

- a. negli edifici residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di m³ 800 comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e dei parametri riportati al successivo comma 2);
- b. negli edifici non residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) - comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01, senza modifica della destinazione d'uso, senza incremento del numero delle unità immobiliari e senza aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c. gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;
 - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria;

Tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi" che vengono disciplinati e localizzati dal P.I.

- d. gli interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

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

I manufatti di cui al comma precedente possono essere realizzati nel numero massimo di uno per fondo, devono avere una superficie massima di 20 mq e altezza massima di 3 ml, devono essere ubicati ad una distanza massima di 30 ml degli edifici principali di proprietà. Qualora nel fondo non siano presenti edifici il manufatto dovrà essere ubicato alla distanza massima di 5 ml dall'accesso all'area di proprietà e comunque al di fuori della fascia di rispetto.

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

- e. Gli immobili campiti con apposita simbologia identificata in cartografia come "riqualif/valorizz l.r. 14/2017 art. 5 max 1200 mc" potranno, ai sensi della suddetta L.R., prevedere un recupero volumetrico dell'esistente ovvero fino ad un massimo di 1.200 mc nel caso la volumetria esistente superi tale limite.

2) Parametri e direttive relative alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

Ogni intervento edilizio a destinazione residenziale dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distacchi tra i fabbricati: in aderenza e/o ml. 10,00. Nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate il distacco minimo sarà pari ad almeno ml. 10,00. Nel caso che entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate la distanza minima è ridotta a ml. 5,00;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5,00 salvo asservimento urbanistico registrato e trascritto fra le parti;
- altezza dell'edificio: non superiore a ml. 6,50;

Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta dei seguenti indirizzi:

Edilizia residenziale

- tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato

- pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale. Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernari;
- manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- camini: realizzati in forma tradizionale;
- cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano ed essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete;
- porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura.
- poggioni: sono consentiti i poggioni purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggioni, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
- forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza e altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
- serramenti: dovranno essere in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni, scuri tipo "scorrevole", o altre soluzioni di materiale diverso, sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti
- serramenti metallici potranno essere concessi:
 - esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale;
 - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
 - intonaci: dovranno essere di tipo tradizionale; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi, piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista", dovranno essere realizzati in mattone tradizionale;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo;
- quota campagna: in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. È vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio;
- aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato/giardino ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;
- recinzioni: è consentita la realizzazione in pietrame a vista o con mattoni pieni a vista aventi copertina in pietra o laterizio, purché in armonia con il prospetto dei fabbricati di pertinenza;
- con visuali: devono essere salvaguardati i con visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse, storico o ambientale.

Interventi agricolo - produttivi

Le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare e copertura a falde.

I materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

Il calcolo volumetrico relativo a qualsiasi intervento (nuova costruzione o ampliamento) in zona agricola, va eseguito con gli stessi parametri della zona residenziale.

Prescrizioni tipologiche per edifici residenziali rurali.

Di norma gli edifici residenziali rurali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- edifici a pianta semplice;
- copertura, in coppi o tegole di laterizio, cornici sui timpani con sporgenza compresa in cm. 50, sui fronti cm. 70;
- impiego di materiali tradizionali: murature in faccia vista o con intonaco; serramenti in legno con oscuri esterni.

- non è consentita la realizzazione degli edifici su piani sfalsati con soprizzo artificiale del terreno;
- non sono consentite le scale esterne e i poggioli.

Impianti di produzione dell'energia elettrica

In zona agricola è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati sia residenziali che ad usi agricolo-produttivi. Sono vietati impianti FV con appoggio o ancoraggio diretto nel suolo.

Le superfici coperte da impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse sono ammesse in deroga alle limitazioni per la zona agricola e previa valutazione da parte di Avepa.

Per quanto attiene alle procedure amministrative finalizzate alla realizzazione degli impianti di cui al presente articolo, si fa riferimento alle disposizioni contenute nella DGRV n. 2204 del 8.8.2008.

Art. 22 – MANUFATTI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle apposite schede, gli annessi rustici in zona agricola regolarmente assentiti e non più funzionali alle esigenze del fondo.

La non funzionalità di un fabbricato esistente in zona agricola è giustificata nei seguenti casi:

- quando non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
- quando esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto o tecnicamente obsoleti o non più necessari in funzione delle modificate esigenze dell'azienda.

Le richieste di riclassificazione degli edifici dovranno essere accompagnate da una relazione agronomica redatta dal progettista o da tecnico abilitato che attesti la non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo.

Gli edifici sopradescritti possono essere recuperati ad uso residenziale o altra destinazione compatibile con la zona nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede; è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T.I. (settembre 2011) legittimi e/o legittimati, ad esclusione degli edifici destinati ad allevamenti zootecnici intensivi di qualsiasi dimensione.

La legittimità dei fabbricati non più funzionali e di conseguenza la destinazione d'uso sono state comprovate in sede di redazione della scheda.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale o altra destinazione compatibile con la residenza, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 1.200 mc lordi, per i quali deve essere prodotta apposita relazione agronomica redatta e sottoscritta da tecnico abilitato che ne certifichi la non necessità per la conduzione del fondo e saranno soggetti a Permesso di Costruire.

Il volume superiore ai 1.200 mc. lordo dovrà essere demolito contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi; la eventuale necessità di mantenere il volume residuo ad uso annesso rustico dovrà essere dimostrata con la presentazione di adeguata relazione agronomica redatta da tecnico abilitato.

Gli annessi rustici schedati sono soggetti oltre che al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del contributo di sostenibilità, stabilito con Delibera di Consiglio Comunale.

Il numero massimo delle unità abitative ricavabili può essere massimo tre.

È consentita la realizzazione dei posti auto scoperti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L. 122/89 e s.m.i.

È ammessa la ricomposizione, tramite ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli annessi rustici non più funzionali, secondo i limiti planivolumetrici indicati nelle schede.

In caso di demolizione e ricostruzione questa dovrà avvenire sul medesimo sedime del fabbricato precedente; è consentita tuttavia la modifica al sedime esistente fino ad un massimo del 30%.

I parametri relativi ad altezza dell'edificio, distanze dalle strade e dai fabbricati, nonché la tipologia edilizia dovranno rispettare quanto previsto dalle presenti NTO per le zone agricole

La demolizione e ricostruzione in sedime diverso è assentita unicamente per gli annessi che ricadono all'interno di fasce di rispetto o in aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica, a condizione che la ricostruzione avvenga in terreni di proprietà del richiedente, ed entro un raggio di 200 mt.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli art. 44 et 45 della L.R. 11/2005 e ss.mm.ii. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici a residenziale sono contenuti, con relativa disciplina, nell' Allegato x alle presenti NTO.

Art. 23 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI – STRUTTURE AGRICOLE ALIMENTARI

Gli allevamenti zootecnici sono stati riportati con specifica grafia negli elaborati del PI., così come indicati nella tavola A.9 del PATI Cadoneghe/Vigodarzere. In fase di prima applicazione del Piano e fintantoché non verranno definite le schede tecniche di dettaglio prescritte nel PATI, tutti gli interventi seguiranno le disposizioni di cui al presente articolo.

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.

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

Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii., definita dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti di tipo diverso da quello agricolo-zootecnico.

Dismissione degli allevamenti intensivi

Ai fini di favorire la dismissione di allevamenti intensivi, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante anche tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, con la procedura di riconoscimento di aree degradate.

Strutture agricolo - alimentari

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- a. Altezza: massima fuori terra della linea di gronda inferiore a ml. 6,00 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica.
- b. Distanze:
 - Minime dai confini di proprietà = 5 m
 - Minime dagli edifici residenziali aziendali = 10 m. Per quanto riguarda i magazzini, i depositi agricoli e ricovero attrezzi
 - Minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 10 m
 - Minime dalle zone extra agricole = 20 m
 - Minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al D.M. n° 1404 del 01/04/68 e del codice della strada.

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art 44 comma 6 della L.R. 11/2004.

Strutture per lo stoccaggio di rifiuti zootecnici

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.

Art. 23 bis – ZONE AGRICOLE DESTINATE ALLA CREAZIONE DI AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

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

- l'ambito per l'istituzione del Parco Fluviale;
- l'ambito per l'istituzione del Parco Sportivo;

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

In particolare, provvederà a:

- precisare i perimetri delle aree interessate, alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici ed ambientali esistenti;
- precisare le caratteristiche funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi;
- determinare l'assegnazione di eventuali crediti edilizi a compensazione degli interventi privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree o finalizzati all'eliminazione di opere incongrue; tale credito edilizio acquista efficacia solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e/o delle opere di riqualificazione naturalistico-ambientale effettuate dal soggetto avente titolo sull'area. La cessione delle suddette aree e la realizzazione delle opere finalizzate alla riqualificazione naturalistico-ambientale non potrà in ogni caso essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- definire le modalità di applicazione della perequazione ambientale, per la realizzazione delle azioni strategiche in ogni zona;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti.

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

- gli interventi consentiti per la zona agricola dall'articolo 21 all'articolo 23 delle vigenti NTO;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ad esclusione del cambio d'uso;

5 - ZONE DI INTERESSE GENERALE

=====

F - ZONE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ED AREE DI TIPO SPECIALE

Art. 24 - Z.T.O. F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

All'interno di tali aree qualsiasi intervento potrà avvenire solo secondo le modalità previste dalla vigente legge in materia di edilizia scolastica.

1 - Indici e prescrizioni

- indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 2.0
- altezza massima:
 - per strutture destinate alla didattica: m. 7,00
 - per volumi di utilizzo speciale (es. palestre) m. 10,00
- rapporto di copertura massimo: 40%
- distanza dai confini: ml. 5.00, salvo assenso, per distanze inferiori, con vincolo del proprietario confinante;
- distanza dalle strade: quanto l'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 6.00;
- distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00;

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme sull'edilizia scolastica contenute nelle vigenti Leggi statali e regionali.

2 - Prescrizioni particolare:

Per qualsiasi intervento all'interno delle perimetrazioni di centro storico, ampliamento e/o nuova edificazione, valgono le prescrizioni relative alla edificazione nei centri storici riportate al punto B dell'art. 9 delle presenti norme.

Art. 25 - Z.T.O. F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

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

Non sono previste residenze (con l'eccezione di quelle di tipo istituzionale). L'eventuale residenza per il custode o proprietario sarà permessa solo nel caso sia necessaria per la sicurezza della struttura.

Sono anche comprese, e opportunamente perimetrate con tratteggio e con sigle F2/Rn (n indica il numero progressivo) le aree utilizzate o destinate alle strutture religiose.

- **Interventi ammessi:** sono ammessi interventi in conformità ai punti **1 e 2** seguenti.

Per quelli possibili all'interno delle aree di "Centro Storico" dovranno essere rispettati i criteri generali indicati in precedenza al punto B dell'art. 9 delle presenti norme, con l'eccezione di quello di Tavo per il quale il grado di protezione della quinta (prospetto) principale deve essere conforme alle prescrizioni previste per gli edifici di tipo A2/a1.

Parcheggi: Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, dovranno essere reperiti spazi a parcheggio nella misura di 1 mq/mq di superficie coperta.

1 - Nelle aree per strutture religiose.

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

Le nuove edificazioni e gli ampliamenti di quelle esistenti vanno concesse nel rispetto delle distanze dai confini che non dovranno essere inferiori a ml. 5.00. Quella dalle strade non dovrà essere inferiore a ml. 7,5 o in allineamento con l'esistente sul fronte principale.

2 - Nelle altre aree valgono le indicazioni specifiche seguenti:

ZONA VIGODARZERE

F2/1 Area, di mq. 1.400 circa. (Uffici comunali di Piazza Bachelet)

Non sono possibili nuovi interventi edificatori, ma solo opere di manutenzione e trasformazione interna.

F2/2 (municipio) Nell'area, di mq. 11.000, non sono possibili interventi di qualsiasi natura nel rispetto del vincolo di cui all'art.10 del Codice dei Beni Culturali gravante sull'immobile e sull'area di pertinenza. Tutta l'area della zona deve essere intesa come pertinenza delle strutture sopra citate.

F2/3 In questa area, avente dimensioni di circa mq. 3200, sono possibili interventi integrativi all'esistente nei limiti dei parametri e nel rispetto delle prescrizioni seguenti: (carabinieri)

- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 2.00
- altezza massima ml. 9.50
- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 7.50
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00

F2/4 (area in via Cà zusto) L'edificazione, con destinazione d'uso di tipo socio-assistenziale e/o sanitaria, potrà avvenire solo a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale e su ipotesi e previsioni di iniziativa pubblica. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- volume massimo edificabile per l'intera area, che somma con quella a parcheggio circa mq. 1650:
mc. 1.500
- superficie fondiaria: non inferiore a : mq. 1.100
- indice di copertura non superiore al: 30% (trenta per cento)
- altezza non sup. a ml. 7.00 con n. 2 piani fuori terra
- realizzazione dei parcheggi per una superficie non inferiore a mq. 400, nella parte antistante
- distanza dai confini e dalle strade: non inferiore a m.7.5

F2/5 (area ex elbi) In quest'area, di mq. 2.600 e tutta compresa entro il perimetro del P.P.n1, l'edificazione potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione di detto strumento e in conformità alle indicazioni riportate per il comparto CD/2 del quale l'area con destinazione F2/5 fa parte. Il volume, destinato esclusivamente ad attività sociali o a sedi assistenziali quali, ad esempio, un centro per anziani, potrà superare i 1.300 mc., indicati in normativa di CD/2, solo a seguito di delibera consigliare e fino ad un massimo di mc. 2.600, e verrà realizzato nel rispetto di:

- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00
- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 7.50
- altezza massima dell'edificio ml. 7.00
- tipologia edificatoria: volume unico
- superficie a parcheggio esterno di almeno 200 mq.

F2/6 (scuola elementare di Vigodarzere) Il volume possibile, potrà essere realizzato solo a seguito di un progetto di iniziativa pubblica e di approvazione consigliere, pari a mc. 3.400, avrà esclusivamente destinazione di utilità generale e/o comune secondo indirizzi definiti dalla Pubblica Amministrazione e approvazione da parte del Consiglio Comunale, e sarà realizzato nel rispetto di:

- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5,00
- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 7,50
- altezza massima: ml 9,50
- tipologia edificatoria: libera

F2/8 (via Pio X°) In quest'area di circa mq. 10.000, sono previste strutture a supporto delle attività sportive e di quelle socio-culturali nei limiti sotto riportati:

- realizzazione di volumi per un massimo di mc/mq. 0,3
- altezza massima ml. 7.00
- indice di copertura: non superiore a 10% della superficie territoriale
- distanza dalle strade e dai confini: non inferiore a ml. 20,00.

F2/9 (area di via Ferrari) L'area è finalizzata alla costruzione del presidio permanente della Croce rossa nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: nessuna limitazione;
- altezza massima: m. 9.50
- distanza dalle strade e dai confini è ammessa l'edificazione sul fronte stradale e sui confini di zona.

ZONA DI SALETTO

F2/2 (ufficio postale) La piccola area, appena mq. 1.200, ospita un volume di pubblico interesse. Possono essere consentiti aumenti del 20% dell'esistente e la realizzazione di parcheggi al servizio del pubblico.

F2/3 (Ambito P. di L. C2/1) Qualsiasi intervento in quest'area, di circa mq. 2.000, potrà avvenire solo a seguito di approvazione consigliere. L'area interna al comparto C2/1 ed è quella indicata come sottocomparto C. Il volume previsto, non superiore mc. 2.000, dovrà attenersi a quanto segue:

- destinazione d'uso esclusivamente come "interesse comune"
- altezza massima ml. 7
- indice di copertura: max. 0,20
- distanza dalle strade e dai confini: non inferiore a ml. 5,00

Qualsiasi altro onere, relativo alla edificazione, sarà a carico della Pubblica Amministrazione.

ZONA DI TAVO

F2/1 Gli interventi possibili in quest'area, compresa entro la perimetrazione del comparto C2/1 del quale fa parte come "sottocomparto C" con una dimensione di circa mq. 2.000, potranno avvenire solo a seguito di approvazione dello strumento attuativo previsto per il comparto e secondo le indicazioni riportate nella specifica normativa dello stesso.

La struttura prevista, di specifico interesse comunale o sociale, dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria mq/mq. 0.2
- (equivalente ai 1.200 mc. riportati in normativa di comparto);
- altezza massima ml. 7,5
- superficie coperta max 0,20
- distanza dalle strade e dai confini non inferiore a ml. 7,5

area a servizio (verde e parcheggio):

non meno del 40% della superficie totale con almeno metà a parcheggio.

Art. 26 - Z.T.O. F3 AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO - AREE ATTREZZATE PER LO SPORT E AREE DI RISPETTO DEL BRENTA

Queste aree, indicate nella cartografia di piano con identica campitura di fondo, sono diversamente definite in funzione della loro specifica destinazione d'uso e, in conseguenza, individuate o da un'opportuna perimetrazione o sigla di riconoscimento come riportato nel prosieguo.

Queste aree si distinguono in:

A - aree a parco pubblico

B - aree a parco di rispetto del Brenta (soppresso)

C - aree per il gioco

D - aree attrezzate per lo sport.

Tutti gli interventi in queste aree, aventi rilevante interesse pubblico, saranno soggetti all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale che ne dovrà stabilire i parametri e le modalità di attuazione.

A - Aree a parco pubblico: Sono individuate nelle tavole, con l'eccezione di quelle interne alle lottizzazioni, con la sigla F3/An. (ove n. indica il numero progressivo.)

Le aree a parco dovranno essere attrezzate a tale scopo, con la creazione di vialetti atti alla pedonalità e di spazi di sosta, completi di impianti di illuminazione e di quanto altro necessiti per il miglior utilizzo dell'insieme.

Gli interventi sono a carico dell'Amministrazione Pubblica.

Le modalità e le forme di realizzazione delle aree a verde comprese entro aree di espansione dovranno essere definite nello strumento attuativo.

C - Aree per il gioco. Sono individuate con la sigla F3/Cn nelle tavole di piano (n indica il numero progressivo delle aree).

In queste aree, destinate esclusivamente al gioco dei bambini, saranno permesse le sole edificazioni necessarie al gioco medesimo ed al benessere dei bambini.

L'area dovrà essere trattata a fondo erboso con alberature di medio e alto fusto, con siepi e con vialetti in terra e ghiaia e corredata dalle attrezzature necessarie al gioco dei bambini.

D - Aree attrezzate per lo sport. Sono individuate con la sigla F3/Dn nelle tavole di piano (dove n. indica il numero progressivo delle varie aree), o individuate anche attraverso specifica perimetrazione, se ubicate all'interno di aree/comparto di espansione delle quali possono rappresentare oneri di urbanizzazione.

In queste aree, con l'esclusione della Z.T.O. F3/D4 di Saletto e della Z.T.O. F3/D1 di Vigodarzere, per le quali valgono le specifiche norme riportate nel prosieguo, potranno essere realizzate le strutture, gli edifici e gli impianti necessari alla pratica dello sport, degli spettacoli sportivi, nonché gli impianti collaterali inerenti a tali attività. In tali casi l'edificazione è subordinata alle seguenti norme di attuazione:

- **attuazione:** gli edifici dovranno essere distribuiti nel verde con una progettazione unitaria riguardante tutta la zona;
- **indice di fabbricabilità fondiaria:** la cubatura complessiva degli edifici, riferita a ciascuna area destinata a sport, non dovrà essere superiore a 0,10 mc/mq;
- **altezza massima dei fabbricati:** l'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml. 6,50, con la sola eccezione delle strutture aventi altezza obbligata al rispetto di norme specifiche;
- **indice massimo di copertura:** la percentuale coperta degli edifici non dovrà superare il 5% dell'area prevista e pertinente all'attività sportiva;
- **distanza dai confini:** la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini non dovrà essere inferiore a ml.10,00;
- **distanza dal ciglio stradale:** la distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per strade di larghezza fino a ml. 7,00 e a ml. 15,00 per strade di larghezza superiore.

Eventuali strutture esistenti destinate ad attività sportivo-ricreative correlate al tempo libero possono essere ampliate fino al 100% della superficie coperta esistente per un massimo di mq. 100, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale che potrà prevedere che gli interventi siano regolati da apposita convenzione. Vanno in ogni caso reperiti gli standard minimi a parcheggio rapportati alla superficie in ampliamento (1mq/mq di superficie coperta).

Comparto F3/D4 di Saletto

Questo comparto, tutto compreso entro le aree destinate a parco di rispetto del Brenta, è destinato alle attività sportive-amatoriali correlate al diporto sul corso fluviale. Sono previsti e possibili gli interventi necessari all'attività come pontoni di approdo e scivoli atti ad agevolare l'attracco dei mezzi, da realizzare solamente con materiali poveri, tipo legno.

Nell'area indicata con la sigla P e perimetrata con tratteggio è previsto il parcheggio e lo stazionamento dei veicoli.

Z.T.O F3/D1 di Vigodarzere In tale area è stata edificata la palestra comunale ed i campi sportivi con relativi immobili di servizio;

Z.T.O F3/E1 di Saletto

Tale area è attualmente utilizzata come "Orti Sociali" ed è regolata da una Convenzione. Allo scadere della convenzione la medesima potrà essere rinnovata secondo i termini e le modalità che verranno stabiliti dalla Giunta Comunale.

Art. 27 - Z.T.O. F4 STRUTTURE PRIVATE DESTINATE AL GIOCO E ALLO SPORT

In queste aree sono previste strutture ed impianti, di iniziativa privata, destinate allo sport e al tempo libero.

Saranno possibili i volumi correlati alle attività e/o necessari al loro sviluppo.

Qualsiasi intervento, pur a seguito di un progetto di iniziativa privata, dovrà avere l'approvazione del Consiglio Comunale e dovrà essere redatto nel rispetto delle norme e prescrizioni seguenti:

Comparto F4/1 (parco iride)

All'interno di quest'area, di circa 11.500 mq., sono possibili volumetrie, da realizzare solo nella parte nord - est del comparto, per un indice di fabbricabilità territoriale di mq/mq. 0,15, con un'altezza non superiore a ml. 6,50 e una superficie coperta massima di mq. 1.500.

Si dovranno rispettare le distanze dai confini e dalle strade per un minimo di ml 10,00.

Qualsiasi intervento è anche condizionato all'esistenza, o alla realizzazione a carico del richiedente, delle opere di urbanizzazione primarie quali, ad esempio, i parcheggi per una superficie pari almeno al 10% della superficie totale-

Il progetto, di iniziativa privata, dovrà prevedere tutte le opere necessarie a garantire le strutture dall'inquinamento con la realizzazione di un efficace impianto di smaltimento delle acque. L'intervento, nel suo insieme dovrà avere l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Comparto F4/2 (laghetto azzurro)

In quest'area saranno possibili, a seguito di strumento urbanistico attuativo, interventi a sostegno dell'attività, già esistente, per il tempo libero e per quella prevista in correlazione all'utilizzo dello specchio d'acqua, nonché realizzare volumetrie con destinazione parzialmente anche residenziale. Dovranno in assoluto essere previsti ed attuati, prima di qualsiasi realizzazione edificatoria, tutti gli interventi necessari al completo risanamento e depurazione dello specchio d'acqua oltre che quanto necessario per una totale riqualificazione dell'area, con completamento della viabilità privata.

Gli interventi possibili, indicati in precedenza, dovranno attenersi alle indicazioni e prescrizioni seguenti:

- superficie territoriale massima: è valutata in mq. 15.000 (quindicimila) tutta nel contorno dello specchio d'acqua (dimensione da verificare).
- indice massimo di fabbricabilità territoriale mc/mq. 0.15
- altezza massima edificabile ml. 6,50
- indice di copertura massima mq/mq 0,10
- progettazione unitaria che preveda il collegamento e/o la continuità dei volumi edificabili con accessi anche solo pedonali all'area dei comparti CD/1 e CD/2
- destinazione d'uso del volume (da edificare solo nel limitato settore nord-est dell'area): commerciale e/o ricettiva e, per un massimo di mc. 600 (seicento), di tipo residenziale per il custode o proprietario;
- spazi per standard e servizi: quanto previsto dalle vigenti norme e quanto di legge per le attività ricettive, con un minimo per parcheggi di mq. 1.000 (forse non c'è lo spazio);
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 6.00;
- obbligo di realizzare quanto suddetto, come fognature-drenaggi-depuratori-scolmatori-arginature ecc, per il corretto utilizzo dello specchio d'acqua.

Tanto i parcheggi quanto le opere viarie indicate nei grafici devono intendersi come opere di urbanizzazione e valutati, ai fini dello scomputo, secondo l'art.86 della L.R. 61/85.

Lo strumento attuativo, d'iniziativa privata, subordinato a puntuali verifiche geologiche e geotecniche, dovrà avere l'approvazione consigliare e prevedere apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Art. 28 – Z.T.O. F5 AREE A VERDE PRIVATO (soppresso)

Art. 29 - Z.T.O. F6 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SPECIALI

Dette aree, anche non identificate nelle tavole di P.I., ma individuabili in caso di necessità, sono destinate le strutture tecnologiche e speciali di interesse pubblico quali impianti di depurazione, chiuse, scolmatori, impianti di sollevamento, regolamentazione corsi idrici, impianti elettrici, acquedotti e genericamente ogni struttura di utilità pubblica, compresi gli impianti per la distribuzione dei carburanti, tutti già esistenti, e comprendenti anche le strutture per l'assistenza meccanica, il lavaggio, la commercializzazione di prodotti automobilistici e i servizi igienici e di ristoro.

Tutte le strutture devono rispettare le seguenti norme particolari:

- edifici ad 1 p. fuori terra con l'esclusione dei soppalchi;
- distacco minimo dalle strade m 5,00;
- distacco minimo dagli edifici m 10,00;
- sup. coperta max = 25% della sup. fondiaria;
- le nuove strutture e l'ampliamento delle strutture esistenti, con i volumi a servizio delle stesse (esclusi gli alloggi dei gestori) sarà consentito a seguito di approvazione e delibera di consiglio comunale;
- le parti del lotto pertinente scoperte dovranno essere sistemate a parcheggi, piazzole di sosta e verde.

Comparto F6/4

La realizzazione di opere nella nuova area in ampliamento, è subordinato all'esecuzione e cessione a titolo gratuito di un'area a parcheggio pubblico e sosta nella adiacente zona P individuata con contorno a pallini nella stessa proprietà.

Art. 30 - Z.T.O. F7 AREE PER PARCHEGGIO

Nella cartografia del piano sono specificati i parcheggi esistenti e quelli di progetto, la cui organizzazione sarà oggetto di uno studio di dettaglio da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Dovendo i parcheggi medesimi inserirsi in modo armonico con i luoghi, occorrerà, in fase di studio, prevedere tutte le forme di arredo urbano opportune per ottenere un risultato ambientalmente corretto e valido. Si dovranno pertanto prevedere piantumazioni tipiche per creare, ove occorra, quinte di mascheramento o per realizzare opportuni con visuali.

Lungo tutta via Manin va previsto un parcheggio, in corrispondenza della F3/A12, di larghezza non inferiore a ml. 20.

La realizzazione del parcheggio di progetto individuato a nord-est della zona artigianale/industriale di Saletto comparto D1/2, incrocio tra via Terraglione e via Soriva, opportunamente identificato in cartografia con perimetrazione "Aree soggette a prescrizioni particolari riportate nella normativa specifica di comparto" sarà a carico del proprietario dell'area con obbligo di preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che ne preveda l'uso pubblico dello stesso.

Art. 31 - Z.T.O. F8 PIAZZE E AREE PUBBLICHE

Per dette aree qualsiasi tipo di intervento deve approvato secondo le modalità previste per le Opere Pubbliche.

La conformazione riportata nei grafici, per le aree destinate come sopra, potrà subire leggere variazioni, in fase di elaborazione, per realizzare un più valido disegno urbanistico, ferme restando l'ubicazione e l'eventuale dimensione prevista.

Art. 31 bis – CREDITI EDILIZI

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della LR 11/2004, il credito edilizio è generato dagli interventi di demolizione dei manufatti che corrispondono, anche se non individuati dal P.I., a:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli, le fasce di rispetto e le tutele presenti nel territorio comunale;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola;
- insediamenti produttivi fuori zona.

Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, sono calcolate rispetto al volume urbanistico o superficie coperta delle costruzioni.

Nello specifico:

- per demolizione negli ambiti non agricoli il credito corrisponde:
 - al 100 % del volume da residenziale a residenziale;
 - al 100 % della superficie coperta da produttiva a commerciale;
 - Il volume produttivo/commerciale potrà essere recuperato a fini residenziali con le seguenti modalità:
 - fino a mc. 1000 il 50% del totale;
 - fino a mc. 2000 il 40% del totale;
 - oltre i 2000 mc il 30% del totale.
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
 - al 150 % della superficie coperta se tale superficie viene trasferita su una zona compatibile.
- per demolizione e recupero in zone agricole il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - al 50% della superficie coperta da rurale o produttivo a residenziale (max. 800 mc);
 - al 100% della superficie coperta da rurale a rurale;
 - al 100% del volume da residenziale a residenziale.
- per demolizione in ambiti a servizio o in fasce di rispetto il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - al 50% della superficie coperta da rurale o produttivo a residenziale (max. 800 mc);
 - al 100% della superficie coperta da rurale a rurale;
 - al 100% del volume da residenziale a residenziale.

In sede di quantificazione del credito, per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone, l'amministrazione potrà variare le percentuali di cui sopra per un massimo del 15%.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

La registrazione del credito edilizio nell'apposito registro o l'agibilità del nuovo intervento dovuto al trasferimento del credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del fabbricato oggetto del credito e sistemazione del lotto interessato con verifica in loco del servizio competente.

I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili.

L'utilizzo del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:

- sullo stesso sito che ha generato il credito nel rispetto dei parametri urbanistici;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI riserva quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- in area agricola contermini nel caso in cui il volume sia generato da manufatti in fascia di rispetto (esclusivamente per interventi residenziali inferiori agli 800 mc).

Art. 31 ter – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE **DEFINIZIONE**

Sono definiti Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) la capacità edificatoria, di cui al comma 4 dell'art. 36 della L.r. 11/2004, riconosciuta dal P.I. a seguito della integrale demolizione di manufatti incongrui, ovvero opere incongrue ed elementi di degrado, e della contestuale rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.r. 14/2019.

I manufatti incongrui sono opere incongrue o elementi di degrado, con qualsiasi destinazione d'uso, individuati dal P.I., anche su istanza di soggetti privati, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.r. 14/2019, ovvero gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5 della L.r. 14/2017, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

Sono da considerarsi manufatti incongrui le opere ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica, geologica, ovvero nelle fasce di rispetto stradale di cui all'Art. 65, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni.

Per rinaturalizzazione del suolo si intendono gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali attuata attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.

Gli interventi sui manufatti incongrui dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Non è possibile ricorrere all'istituto del CER nei casi in cui la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore.

MODALITÀ DI CALCOLO DEI CER

Ai fini della quantificazione dei CER, i manufatti incongrui sono classificati in:

- CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);
- CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

L'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 31quater, è dato da:

$$CER = DDC * K$$

dove:

DDC è il Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto demolito;

K è il coefficiente avente un valore non superiore a 0,90.

CATEGORIA 1 VOLUME/SUPERFICIE							
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive							
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione							
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE $K \leq 0,90$			CER
A	B	C	DDC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Residenziale = 1 Non residenziale = 2,70)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI CO DESTINAZIONE DIVERSA DAL RESIDENZIALE ($\alpha \leq 1$)			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COEFFICIENTE $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	D		D	E	F		
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc O mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE ($\beta \leq 1$)	$DDC = \frac{(A+B) \times D}{C}$ (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE	$K = E + F + G$	$CER = DDC \times K$

Per i manufatti incongrui classificati come CATEGORIA 1, per **Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)** si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale. La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dal PI per le diverse destinazioni d'uso. Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

Per i manufatti non aventi destinazione residenziale, la quantificazione del DDC è assoggettata ad un **coefficiente di riduzione α** di valore minore o uguale a 1 secondo i parametri di seguito riportati:

Tipo di manufatto	Destinazione d'uso	Coefficiente di riduzione α
Manufatti con un solo piano fuori terra	Tutte	$\alpha = 1,00$
Manufatti con più di un piano fuori terra	Commerciale (esercizi di vicinato)	$\alpha = 1,00$
	Commerciale (medie e grandi strutture di vendita)	$\alpha = 0,50$
	Direzionale	$\alpha = 1,00$
	Produttivo	$\alpha = 0,50$
	Turistico-Ricettivo	$\alpha = 1,00$
	Rurale	$\alpha = 0,50$

Per i manufatti incongrui classificati come CATEGORIA 2 il DCC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui viene aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma di tali costi viene divisa con il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale, convenzionalmente definito come:

$$\frac{\text{valore immobiliare medio OMI}}{\text{altezza media di un piano residenziale}} = \frac{1.056,25 \text{ €/mq}}{3,00 \text{ m}} = 352,08 \text{ €/mc}$$

dove il valore immobiliare medio OMI viene definito quale valore medio per la categoria "Abitazioni civili" allo stato "normale" riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – Primo Semestre 2022.

Per i manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie la quantificazione del DDC è assoggettata ad un **coefficiente di riduzione β** di valore minore o uguale a 1 secondo i seguenti parametri:

- Aree pavimentate $\beta = 0,30$
- Parcheggi: $\beta = 0,30$
- Tralicci: $\beta = 0,50$
- Impianti tecnologici: $\beta = 0,50$

Il **coefficiente K** viene definito con l'obiettivo di quantificare l'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo. Esso viene quantificato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.r. 14/2019 come la somma dei coefficienti di valutazione legati a localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione e costi di bonifica ambientale secondo i parametri di seguito riportati, la cui somma non potrà in ogni caso superare il valore di 0,90 ai sensi della DGR n. 263 del 2 marzo 2020:

Valutazione Localizzazione	Valutazione Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Valutazione Costi di bonifica ambientale
Z.T.O. A1 e A2 0,50	Alto (maggiore di € 50.000,00) 0,25	Senza bonifica ambientale 0,00
Z.T.O. B1 0,45		
Z.T.O. C0 e C1 0,45	Medio (compreso tra € 25.000,00 e € 50.000,00) 0,20	Con bonifica ambientale 0,15
Z.T.O. CD, CD/A, D1 e D2 0,40		
Z.T.O. C1S, zone agricole e assimilabili 0,45	Basso (minore di € 25.000,00) 0,15	
Z.T.O. F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 0,50		

MODALITA' DI INTERVENTO

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto incongruo dal P.I., presentano idonea istanza all'Ufficio Urbanistica del Comune per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREED, secondo il modulo di richiesta di cui all'Allegato sub D) alla DGC n. 103 del 02.10.2020. L'istanza è corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunica la fine lavori e chiede l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avviene tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale risulta la conformità dell'intervento previsto dal P.I.

A seguito del riconoscimento, la volumetria ovvero la superficie individuata viene registrata nell'apposita sezione del RECREED.

Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

I CER iscritti nel RECREED sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile e hanno durata illimitata. Il trasferimento degli stessi deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascritti nei Registri Immobiliari. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECREED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

I CER sono utilizzabili negli ambiti di atterraggio stabiliti dal PI, comunque ricompresi all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati dalla Variante n. 1 al PATI in attuazione dell'art. 2 comma 1 lett. e) della L.r. 14/2017 approvata con DCC n. 30 del 27 luglio 2020. L'utilizzo dei CER è vietato in zona agricola ai

sensi dell'art. 8 della L.r. 14/2019, nonché all'interno delle zone a pericolosità P1, P2, e P3A individuate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 e pubblicato in G.U n 29 del 4 febbraio 2022. I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della L.r. 11/2004 sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento e del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio. L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale sulla base dei valori immobiliari, riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI). I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al primo semestre dell'anno 2022 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate:

CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione			
Area di atterraggio – Valori immobiliari stimati da Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI)			
ZONA OMI		Area 1	Area 2
		Contesto residenziale (Zone B1, C0, C1 e CD)	Nuovi insediamenti (Zone C2)
B1	Capoluogo	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "normale"</i>	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "ottimo"</i>
		1.125,00 €/mq	1.375,00 €/mq
E1	Tavo	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "normale"</i>	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "ottimo"</i>
		975,00 €/mq	1.275,00 €/mq
E3	Terraglione	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "normale"</i>	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "ottimo"</i>
		1.050,00 €/mq	1.300,00 €/mq
E4	Saletto	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "normale"</i>	<i>Valore medio tipologia abitazioni civili con stato "ottimo"</i>
		1.075,00 €/mq	1.350,00 €/mq

L'utilizzo del CER viene differenziato sul territorio comunale attraverso il coefficiente di atterraggio 'C', minore o uguale a 1, secondo la seguente formula:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

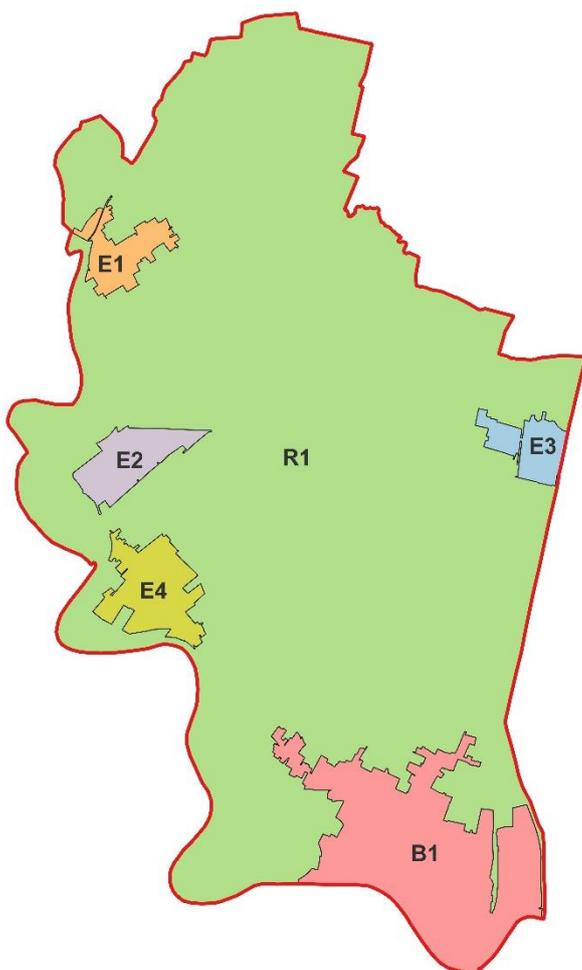
dove

- Val_i è il valore stimato nella determinata Zona (i_{esima}) della Frazione/Località (i_{esima}) individuata come area di atterraggio;

- Val_{min} è il valore minimo tra tutti i valori Val_i .

secondo i valori riportati nella seguente tabella, i quali sono soggetti a periodico aggiornamento sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate:

CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione			
Area di atterraggio – Coefficienti di atterraggio			
ZONA OMI		Area 1	Area 2
		Contesto residenziale (Zone B1, C0, C1 e CD)	Nuovi insediamenti (Zone C2)
B1	Capoluogo	C = 0,87	C = 0,71
E1	Tavo	C = 1,00	C = 0,76
E3	Terraglione	C = 0,93	C = 0,75
E4	Saletto	C = 0,91	C = 0,72



*Suddivisione del territorio comunale
di Vigodarzere secondo le zone OMI –
Agenzia delle Entrate*

**La rappresentazione delle zone è
puramente indicativa e comporta
una verifica puntuale in sede di
attribuzione del valore immobiliare
corrispondente.**

L'utilizzo del credito edilizio, sia parziale che integrale, da parte del titolare è subordinato al rilascio da parte dell'ufficio comunale competente del certificato che attesta la verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED, da allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo ovvero all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo.

Fino ad avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla lettera a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Art. 31 quater – REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

1. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'art. 17, della L.r. 11/2004 costituisce il documento nel quale sono iscritti i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.r. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.r. 14/2019.
2. Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile.
3. Il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo con lo scopo di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti.
4. Il RECRED è tenuto in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune; il competente Ufficio tecnico del Comune provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

5. L'istituzione del RECREL ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

CAPO III NORME E INDICAZIONI PARTICOLARI

Art. 32 – PREVISIONI VIARIE NELLE Z.T.O.

La viabilità riportata all'interno delle aree di espansione delle zone C e D e in alcune zone F deve intendersi, se non è specificato contrariamente nelle prescrizioni particolari di comparto, solo come indicativa di una soluzione urbanisticamente corretta.

Potranno pertanto realizzarsi secondo un disegno progettuale diverso e più rispondente alle esigenze di previsione.

Art. 33 - PERIMETRAZIONI DI AREE SOGGETTE A STRUMENTO ATTUATIVO E/O CONVENZIONE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Nelle tavole di P.I. sono opportunamente perimetrate o individuate con particolare retinatura le aree soggette, per la loro attuazione, a strumento attuativo preventivo. Si tratta di aree di tipo residenziale di espansione (definite con la sigla C2), di aree produttive di tipo artigianale (D) e di aree speciali (CD).

Alcune aree sono incluse nella perimetrazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica al quale si rifanno. La particolare perimetrazione è stata riportata anche per le aree ove è in atto una lottizzazione per l'attuazione della quale si fa riferimento alla convenzione esistente.

Infine, con precisa perimetrazione, sono individuate aree interne a comparti di tipo residenziale (B-C1 o CD) che devono, per la loro completa attuazione, sottostare alle specifiche prescrizioni riportate nella norma relativa di comparto.

Nel "repertorio normativo specifico-numericò di sintesi" sono richiamate tutte le indicazioni e prescrizioni o norme per ogni singolo comparto.

Art. 34 - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 17/2009 e s.m.i, tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, devono essere corredati da un progetto illuminotecnico redatto da un professionista appartenente alle figure professionali dello specifico settore, iscritto agli ordini o collegi professionali, con curriculum specifico e formazione adeguata.

Sono esclusi dalla presentazione del progetto illuminotecnico gli impianti di modesta entità o temporanei e gli altri impianti, di cui all'art. 7 comma 3 della sopracitata legge regionale, per i quali è sufficiente il deposito in comune della dichiarazione di conformità ai requisiti di legge rilasciata dall'impresa installatrice.

Art. 35 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI

In tutte le zone ed aree residenziali, ad eccezione della zona A1 e A2, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei precedenti articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali e commerciali, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

a) quelli non soggetti a permesso di costruire;

b) quelli di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti;

c) quelli che consentono di utilizzare, a fini residenziali soffitte e sottotetti, anche in deroga ai parametri previsti dal R.E., per l'abitabilità di detti locali, con un'altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,40, con un minimo di ml. 1,80 per vano e di ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,80 per vano per i servizi, corridoi, bagni ecc. e comunque nel rispetto delle norme del comma successivo.

È inoltre consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti secondo le indicazioni della LR 51/2019 e ss.mm.ii.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

L'utilizzo ai fini residenziali del sottotetto può avvenire esclusivamente mediante aggregazione di detto locale all'unità residenziale del piano sottostante per mezzo di collegamenti verticali interni, escludendo la possibilità della creazione di nuove unità immobiliari autonome.

Art. 36 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITA' IGIENICHE

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, gli edifici esistenti alla data di adozione del PATI CV possono essere ampliati con un massimo di mc.100,00 in deroga alle norme del Piano degli Interventi e limitatamente alle zone B, C1.

Nel caso di restauro di edifici esistenti sono ammessi dimensioni e rapporti diversi da quelli di cui al presente regolamento, affinché risultino assicurati i minimi requisiti di illuminazione e di ventilazione, come attuazione di un dettagliato rapporto dell'ufficio sanitario.

Art. 37 - REPERTORIO NORMATIVO -

Il repertorio normativo e di sintesi numerica è allegato alle presenti NTO e contiene, per ogni singolo comparto ove è previsto un intervento edificatorio i dati urbanistici.

I riferimenti numerici ripropongono elementi e indicazioni specifici di normativa come descritto nei vari articoli delle norme.

La lettura dei dati e delle indicazioni del repertorio ha solo valore di orientamento e di valutazione, fermo restando che prevale su di essi quanto descritto nelle varie norme generali o specifiche.

CAPO IV – AZIONI STRATEGICHE

ART.38 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

Trattasi dei contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi.

Il contesto territoriale così individuato non è conformativo delle proprietà interessate ma rappresenta un primo inquadramento delle questioni urbanistiche ed ambientali sopra descritte.

In questi ambiti l'Amministrazione comunale può attivare accordi che richiedono l'azione integrata di più soggetti pubblici e privati con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di *PATI*.

All'interno di questi ambiti possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico.

In questi ambiti gli interventi andranno attuati secondo le indicazioni dell'articolo 19 della legge regionale n. 11/2004 oppure in attuazione dell'articolo 7 della medesima legge.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Programmi Complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

ART. 39 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Le aree da riqualificare rappresentano le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

Prescrizioni

Gli interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione si attuano mediante P.U.A. perequato attraverso un accordo di tipo convenzionale e pertanto consensuale tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti; è prevista la ristrutturazione urbanistica anche attraverso la demolizione totale delle preesistenze, con il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art 7 delle presenti NTO. I parametri edilizi saranno quelli previsti dall'accordo pubblico privato.

Fino all'approvazione del PUA sugli immobili ricompresi nelle aree di cui al presente punto, sono possibili i seguenti interventi:

Per gli immobili esistenti alla data di adozione del P.I. sono sempre consentiti:

- a. per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti:
 - gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, senza modifica delle destinazioni d'uso; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari., L'ampliamento per un volume massimo complessivo, compreso l'esistente, di mc 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio. Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C/PI.
- b. per gli edifici produttivi esistenti:
 - gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del PATI;
 - gli interventi di cui alle specifiche normative di zona.

In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali, ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.

ART. 40 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Sono individuate le attrezzature e i servizi di maggiore rilevanza e considerati strategici per le comunità, senza specificarne la destinazione, ma definendone una distinzione generale:

- per servizi (scuole, edifici pubblici, attrezzature di interesse comune, etc.);
- per attrezzature di interesse sovracomunale (parcheggi, verde attrezzato, impianti tecnologici etc.).

Sono individuate, tra le attrezzature e servizi esistenti, i poli di maggiore rilevanza, quelli da potenziare/riqualificare ed i nuovi poli preferenziali di interesse sovracomunale.

CAPO V – VINCOLI E TUTELE

ART. 41 - VINCOLO SISMICO (O.P.C.M. N° 3274/2003)

Il territorio del Comune di Vigodarzere è classificato “zona 3”.

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3519/2006 DCR 67/2003;
- L.R. 13/04;
- L.R. 38/04.
- DGR 71/2008

Prescrizioni

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica sopra richiamata, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

ART. 42 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO

Il P.I. individua i fabbricati e i manufatti che, per caratteristiche morfologiche, volumetriche, tipologiche e di decoro, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico ambientale.

Prescrizioni

Per tali fabbricati e manufatti è ammessa solo la manutenzione ordinaria.

ART. 43 - CENTRI STORICI (ART. 24 DEL P.T.R.C.)

Il P.I. individua perimetro dei centri storici che non può essere modificato se non con specifica Variante al Piano degli Interventi, solo in termini di estensioni dello stesso.

ART. 44 - EDIFICI E COMPLESSI MONUMENTALI, Ville Venete ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE

Sono identificate a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.

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

Inoltre, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/2004, sono riportate le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse storico-architettonico – culturale di rilevanza comunale e sovracomunale.

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

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

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

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

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal vigente P.I.

Il rilascio dei titoli edilizi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.

ART. 45 - RESTI ANTICO OSPITALE

Trattasi dei resti dell'antico Ospitale, per i quali sono consentiti solamente interventi di restauro conservativo per la loro conservazione.

ART. 46 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

Trattasi di opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, relative a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n° 259/03 e successive modificazioni.

Prescrizioni

Al fine dell'installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

ART. 46 BIS - FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto interessano le aree di rispetto della viabilità, degli elettrodotti, dei metanodotti, dei cimiteri, dell'acquedotto, delle fognature, di rispetto idraulico, e l'indicazione degli impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico.

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

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

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

ART. 47 - CIMITERI (R.D. 27.07.1934 N° 1265 E S.M.I.)

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1265/1934 e ss.mm.ii.).

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, per gli edifici esistenti:

- a. gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b. l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative, esclusivamente se il proprietario è imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04.

Ai fini dell'esecuzione di un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, l'ampliamento degli edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

ART. 48 - ELETTRODOTTI

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

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

Prescrizioni

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

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L.R. 36/2008, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno delle aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo con medesima destinazione urbanistica.

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

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

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

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

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

ART. 49 - METANODOTTO – FASCE DI RISPETTO (D.M. 24.11.1984)

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

Prescrizioni

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

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

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

ART. 50 - ACQUEDOTTO

Il PI riporta il tracciato della rete acquedotto e la relativa fascia di rispetto di ml. 2.00 per lato. All'interno della fascia di rispetto non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; eventuali interventi di restauro, ristrutturazione o ampliamento sono condizionati all'ottenimento del parere dell'ente gestore.

ART. 51 ZONE MILITARI

Le tavole grafiche individuano come zona militare esistente la Caserma dei Carabinieri; per la stessa si applica la normativa delle Opere Pubbliche con riferimento alle specifiche di cui al comparto F2/3.

ART. 52 - AGRO-CENTURIATO E STRADE ROMANE (P.T.C.P.)

Area interessata da antichi tracciati visibili o latenti di strade romane, nonché dagli antichi ordinamenti fondiari interessati dalla centuriazione romana.

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

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

ART. 53 - BARRIERE INFRASTRUTTURALI (E OPERE DI MITIGAZIONE COLLEGATE)

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

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

Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra i nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

Prescrizioni generali

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

Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.

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

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

Le barriere infrastrutturali assumono anche la valenza di limite fisico alla nuova edificazione, di cui all'art. 11.5 norme del PATI.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a) costituire barriera ambientale per l'inquinamento acustico e da polveri, nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione atta a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- b) prevedere adeguato drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo, realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad una adeguata geometria della sezione e alla vegetazione riparia;
- c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, vanno individuate in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno pertanto redatti studi specifici sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

Prescrizioni specifiche:

A) Le barriere infrastrutturali (aree) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.
Sono obbligatori gli interventi di mitigazione per una fascia di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e/o programmate.
- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati.

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

B) Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali e corridoi ecologici.

Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

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

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

ART. 54 - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE

Sono individuati, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 e del comma 1 lett. I) dell'art.41 della L.R. 11/2004, i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili vincolati e di interesse storico architettonico.

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

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

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Art. 55 – AREE CON VOLUMI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)

Identificano a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e ss.mm.ii.

Prescrizioni:

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

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

Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività/SCIA sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto di quanto stabilito all'art. 43 e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

ART. 56 - AREE NON IDONEE

Nelle aree non idonee dal punto di vista della compatibilità geologica non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche (anche attrezzature), interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico.

Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

ART. 57 - AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IDENTIFICATE DAL P.G.R.A.

Il Piano di Gestione Rischio Alluvione (P.G.R.A.), classifica le aree all'interno del Comune di Vigodarzere con pericolosità idraulica P1, P2, P3 e rischio idraulico R1, R2, R3, R4.

Nell'apparato normativo del Piano di Gestione Rischio Alluvioni sono contenute prescrizioni particolari per le aree caratterizzate da pericolosità idraulica.

Prescrizioni

1. Le previsioni contenute nei piani di assetto e uso del territorio si conformano alle disposizioni del P.G.R.A.;
2. I Comuni territorialmente interessati attestano, nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica, le eventuali classi di pericolosità e di rischio presenti;
3. tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia devono essere tali da:
 - a. migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
 - b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata, nonché a valle o a monte della stessa;
 - c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, laddove possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
 - d. non pregiudicare la realizzazione o il completamento degli interventi di cui all'Allegato III del PGRA.

4. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11, 12 lett. e), 13, 14 del PGRA;
5. I piani di emergenza di protezione civile devono tener conto delle aree classificate dal Piano ai fini dell'eventuale aggiornamento e dell'individuazione di specifiche procedure finalizzate alla gestione del rischio;
6. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

Pericolosità idraulica in assenza di mappature

1. Le amministrazioni competenti alla redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti verificano le condizioni di pericolosità idraulica del territorio per le aree non mappate dal Piano che siano:
 - a. soggette a dissesto idraulico per effetto di studi riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, dai consorzi di bonifica o per effetto di specifiche previsioni urbanistiche;
 - b. affette da documentato allagamento da corso d'acqua o costiero anche in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche.
2. Gli esiti della verifica, corredati dalla documentazione di supporto, vengono prontamente trasmessi all'Autorità di bacino ai fini dell'emanazione del decreto. La valutazione delle condizioni di pericolosità e del rischio viene operata d'ufficio dall'Autorità di bacino che provvede entro 90 giorni dalla notifica del decreto al Comune territorialmente interessato alla classificazione dell'area e alla trasmissione del decreto di aggiornamento del Piano alla Gazzetta Ufficiale.
3. Il decreto di aggiornamento del Piano ha efficacia dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Aree classificate a pericolosità elevata P3

1. Nelle aree classificate a pericolosità elevata, rappresentate nella cartografia di Piano con denominazione P3B, possono essere consentiti i seguenti interventi:
 - a. demolizione senza possibilità di ricostruzione;
 - b. manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane;
 - c. restauro e risanamento conservativo di edifici purché l'intervento e l'eventuale mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti;
 - d. sistemazione e manutenzione di superfici scoperte, comprese rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, arginature di pietrame, terrazzamenti;
 - e. realizzazione e ampliamento di infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative a servizi pubblici essenziali, nonché di piste ciclopedonali, non altrimenti localizzabili e in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, previa verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme del PGRA (All. A punti 2.1 e 2.2 del PGRA);
 - f. realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
 - g. opere di irrigazione che non siano in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica;
 - h. realizzazione e manutenzione di sentieri e di piste da sci purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio.
2. Sono altresì consentiti gli interventi necessari in attuazione delle normative vigenti in materia di sicurezza idraulica, eliminazione di barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi, tutela e sicurezza del lavoro, tutela del patrimonio culturale-paesaggistico, salvaguardia dell'incolumità pubblica, purché realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità.
3. Nelle aree classificate a pericolosità elevata, rappresentate nella cartografia di Piano con denominazione P3A, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B nonché i seguenti:
 - a. ristrutturazione edilizia di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - b. ampliamento degli edifici esistenti e realizzazione di locali accessori al loro servizio per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni;
 - c. installazione di strutture amovibili e provvisorie a condizione che siano adottate specifiche misure di sicurezza in coerenza con i piani di emergenza di protezione civile e comunque prive di collegamento di natura permanente al terreno e non destinate al pernottamento.

Aree classificate a pericolosità media P2

1. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del PGRA;
2. L'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 15% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni.
3. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui al comma 2 e dagli interventi di cui all'articolo 12 (rif. PGRA), è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme del PGRA (All. A punti 2.1 e 2.2) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2.
4. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 3.
5. Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti l'individuazione di zone edificabili è consentita solo previa verifica della mancanza di soluzioni alternative al di fuori dell'area classificata e garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2. L'attuazione degli 10 interventi diversi da quelli di cui al comma 2 e di cui all'articolo 12 del PGRA resta subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme del PGRA (All. A punti 2.1 e 2.2).

Aree classificate a pericolosità moderata P1

1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 del PGRA, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.
2. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 del PGRA e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme dello stesso PGRA (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.
3. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del PGRA si conformano alla disciplina di cui al comma 2.
4. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del PGRA.

ART. 58 - AREA ESONDABILE O A RISTAGNO IDRICO

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo la D.G.R.V. n° 1322/06) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica.

ART. 59 - AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Secondo i dati desunti dai documenti disponibili o forniti dagli Enti, parte del territorio comunale di Vigodarzere è soggetto a "dissesto idrogeologico" secondo la definizione prevista dalla normativa regionale; ciò a causa di diversi fattori come la presenza di estese zone urbanizzate ed impermeabilizzate con conseguente occasionale e locale insufficienza delle rete di scolo locale, la falda localmente subaffiorante, una rete di canali che presentano problemi di locali allagamenti o ristagni idrici in occasione di intensi eventi meteorologici.

ART. 60 NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE E SALVAGUARDIA IDRAULICA

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

Le condizioni idrauliche, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali.

Prescrizioni attuative

Tali condizioni rendono necessario, già per lo stato attuale, ma soprattutto in relazione alle nuove espansioni urbanistiche, il rispetto integrale delle seguenti prescrizioni oltre a quelle di interesse generale e specifiche per singolo Comune e tematismo, riportate nella “Valutazione di Compatibilità Idraulica” del PATI dell’Area Metropolitana:

- con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica (interna, deduttiva ed induttiva) nei termini precisati per macrozone nella valutazione di compatibilità idraulica. La modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell’immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell’intervento, purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata valutazione di compatibilità. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa (vedi indicazioni contenute nel Quaderno n.2 del PTCP, “Misure di salvaguardia idraulica”);
- al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete acque bianche a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico, da concordare con il Consorzio di Bonifica in caso di Piani di Lottizzazione ovvero ogniqualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un’area a cui corrispondano idrologicamente almeno 1000 m² di superficie netta impermeabile. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d’acqua o del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire reflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per “recuperare invaso”, il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale;
- devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di P.I. un indice di permeabilità da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione residenziale e produttiva allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde sotterranee e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. È preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l’efficienza dell’infiltrazione, la manutenibilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
- nelle aree a particolare rischio d’incidente rilevante ove è presente un suolo particolarmente permeabile, vanno prese in considerazione tutte le precauzioni al fine di evitare qualsiasi sversamento al suolo (o deposito anche a carattere temporaneo) di sostanze contaminanti. In questo caso (evidenziato nella tavola “rischio ambientale” del PATI AM) risulta preminente l’impermeabilizzazione del suolo per protezione delle falde rispetto all’infiltrabilità atta a favorire il drenaggio idrico);
- i fossati e gli scoli esistenti, sia pubblici che privati, non devono subire interclusioni o comunque perdere la loro funzione in conseguenza di nuove urbanizzazioni o nuovi interventi edilizi. In tutto il territorio i fossi in sede pubblica e privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non possono essere ridotti nelle loro dimensioni, senza prevedere adeguate misure di compensazione. Sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, fatte salve motivate necessità di pubblico interesse e la loro ricostruzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate;
- qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all’interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell’argine esistente di acque pubbliche

(consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;

- le varianti al P.I. che prevedono la trasformazione urbanistica di zone agricole dovranno essere accompagnate da uno studio di compatibilità Idraulica che ne individui le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
 - a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
 - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
 - d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

ART. 61 - ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.) E SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.)

Viene individuata la seguente Z.P.S./S.I.C.

- Grave e zone umide della Brenta (IT3260018).

I piani, progetti ed interventi ricadenti all'interno del sito Natura 2000 ma anche all'esterno di esso, qualora possano apportarvi incidenze negative, sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza, così come disposto dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n° 3173 Inoltre, all'interno del sito, sono vigenti le Misure di conservazione secondo i casi previsti dalla D.G.R.V. n° 2371 del 27 luglio 2006.

ART. 62 - CORSI D'ACQUA (D. LGS. N° 42/04 - ART. 142, LETTERA C)

In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna:

- fiume Brenta;
- torrente Muson dei Sassi.

Le disposizioni di cui al 1° comma del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. A e B.

Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione competente ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n° 42/04.

ART. 63 FIUMI, TORRENTI E CANALI (L.R. 11/2004 ART. 41, LETTERA G) – SCOLI E ALTRI CORSI D'ACQUA CONSORTILI

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e i canali, individuate anche ai fini di polizia Idraulica e di tutela del rischio stabilito dal R.D. n° 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica – titolo 6°, artt. dal 132 a 140 e quelle del R.D. n° 523/1904 per corsi d'acqua pubblici, artt. dal 93 al 99.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) previgenti, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti nel P.I.

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

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

In conformità all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 e all'art. 133 del R.D. n° 368/1904:

- va mantenuta libera da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00, su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato.

All'interno delle zone di tutela di cui al precedente punto 50.1.2, fatte salve comunque le limitazioni di cui al punto precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a. opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
- b. interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c. ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
- d. ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua;
- e. piste ciclabili / percorsi ecologici.

Gli interventi edilizi di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, da attuarsi mediante accordo pubblico-privato, può determinare un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

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

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

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

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

Art. 64 - SCOLI E ALTRI CORSI D'ACQUA CONSORTILI

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

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

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

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

ART. 65 - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI

Sono evidenziate le infrastrutture del sistema della viabilità esistenti (strade statali, strade regionali, strade provinciali, strade comunali), nonché l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità e potenziamento di quella esistente, comprese le infrastrutture non ancora realizzate, ma dotate di progetto esecutivo approvato.

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

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

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

Per le eventuali richieste di edificazione nel varco infrastrutturale, andrà valutato che esse non pregiudichino la sua fattibilità, o comportino una maggiorazione degli oneri finanziari per la realizzazione delle opere"

Prescrizioni

Nelle fasce di rispetto per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.I., ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968 n° 1404 o in quelle di rispetto al nastro stradale come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n° 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; in ogni caso per opere di rango sovracomunale è necessario il benessere dell'Ente proprietario della strada.

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

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

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

ART. 66 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (D. LGS. N° 42/04 ART. 142, LETTERA M – ART. 27 NTA DEL P.T.R.C.)

Le zone di interesse archeologico individuano le aree tutelate a sensi del D. Lgs. n° 42/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

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

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

ART. 67 RETE FERROVIARIA ESISTENTE – FASCE DI RISPETTO (D.P.R. N° 753/1980)

Le aree interessate dai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753; in particolare lungo i tracciati delle linee ferroviarie, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le attrezzature ferroviarie, ad una distanza minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

ART. 68 INFRASTRUTTURE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Sono individuate le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale esistenti e programmate. Le previsioni di nuovi tracciati e il potenziamento di quelli esistenti, di interesse sovracomunale, recepiscono obiettivi e previsioni della pianificazione comunitaria (reti transeuropee), nazionale (P.G.T.L.) nonché del Piano Regionale dei Trasporti, del Piano della Viabilità Provinciale, dei Programmi di R.F.I., del Piano relativo al Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie Regionale (S.F.M.R.).

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

Prescrizioni

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

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

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

In ogni caso le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.

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

Nuova viabilità di livello comunale

Il P.I. indica la viabilità di progetto di livello comunale la cui rappresentazione cartografica dei tracciati, costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

Direttive

L’inserimento di tali infrastrutture dovrà essere progettato ed attuato in modo da inserire armonicamente la loro presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l’attenuazione dell’inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all’esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

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

Prescrizioni

Non costituiscono variante al PATI le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.

CAPO VI – VALORI E TUTELE NATURALI E AMBIENTALI

ART. 69 AREE NUCLEO (CORE AREAS)

Si definiscono tali le ampie aree naturali in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica; come da pianificazione del PTCP, esse coincidono con le Z.P.S..

ART. 70 AMBITI DI CONNESSIONE NATURALISTICA

Gli ambiti di connessione naturalistica in generale sono individuati nelle porzioni di territorio con:

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

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

- grado “1”, individuate prevalentemente su:
 - fasce adiacenti ai corsi d’acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
 - aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l’esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
 - aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione.
- grado “2”, individuate prevalentemente su:
 - aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

ART. 71 CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI

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

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

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

ART. 72 CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI

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

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

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

ART.73 PERCORSI STORICO-AMBIENTALI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

I percorsi riportano le previsioni degli itinerari del piano delle piste ciclabili provinciale e del PATI AM., che hanno lo scopo di creare una maggior connettività dell’area metropolitana.

Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali e la struttura del sistema della viabilità previste dal PATI, dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progettazione esecutiva o di PUA.

ART. 74 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (ART. 19 DEL P.T.R.C.)

Il PATI conferma le aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel P.T.R.C., soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all’art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C. e precisamente:

- medio e basso corso del Brenta.

ART. 75 AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI REGIONALI (PTRC - ART. 33)

Secondo le previsioni dell'art. 33 delle NTA del PTRC "Direttive, prescrizioni e vincoli, riserve naturali e aree di tutela paesaggistica regionali" viene individuato l'ambito per l'istituzione del parco del Medio Corso del Brenta.

Ai fini della valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 33/85 i parchi sono considerati zona da alta sensibilità ambientale ai sensi dell'art. 51 del PTRC.

L'elemento portante del parco è costituito dalle aree di interesse naturalistico-ambientale, articolate in sistemi unitari, anche attraverso l'aggregazione di aree agricole intercluse o adiacenti, con funzioni di tessuto connettivo del sistema.

Per dette zone agricole intercluse va mantenuta e opportunamente sostenuta l'attività agricola, nelle forme e nelle modalità ritenute compatibili con le finalità del parco.

Nelle porzioni di territorio ricomprese nell'ambito per l'istituzione del Parco Medio Corso del Brenta si applicano le norme di cui agli artt. 33, 54 e titolo VII delle norme di attuazione del PTRC.

Le zone agricole adiacenti al perimetro del Parco sono soggette al regime previsto per le zone di protezione e di sviluppo controllato (art. 4 della L.R. 16.08.1981, n° 40) a partire dall'adozione del relativo Piano Ambientale. All'interno di esse l'attività agricola va mantenuta e sviluppata, previo controllo degli eventuali fattori impattanti e la salvaguardia degli elementi significativi del paesaggio agrario (strade, fossi, siepi, filari d'alberi, strutture insediative agricole, annessi rustici, ecc.).

ART. 76 AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEI PARCHI FLUVIALE AGRARIO (SOPPRESSO)

ART. 77 AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO SPORTIVO (SOPPRESSO)

ART. 78 LE AREE AD ELEVATA UTILIZZAZIONE AGRICOLA

Sono individuate, coerentemente con il PTRC adottato le "Aree ad elevata utilizzazione agricola" in presenza di agricoltura consolidata e caratterizzate da contesti figurativi di valore dal punto di vista paesaggistico e dell'identità locale.

ART. 79 AREE IDONEE A CONDIZIONE

L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora edificate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.

1. Aree caratterizzate da fattore C (Prossimità ex area di cava)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche atte a stabilire gli eventuali rapporti di influenza idrogeologica con le adiacenti aree già interessate da attività estrattiva.

2. Aree caratterizzate dal fattore ES (Ristagno idrico)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo la D.G.R.V. n° 1322/06) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica.

3. Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

È necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.

Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente per il mantenimento degli interrati.

4. Aree caratterizzate dal fattore FR (Fascia di rispetto)

Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

5. Aree caratterizzate dal fattore PE (Bassa permeabilità)

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).

Sono vietate le aspersioni (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo.

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

6. Aree caratterizzate dal fattore RS (Rischio idraulico)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di considerare in sede progettuale la rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo la D.G.R.V. n° 1322/06) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dai rischi idraulici in situazioni di piena.

Eventuali volumi interrati possono essere previsti qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione di una attenta valutazione della situazione idrogeologica nei dintorni significativi del sito di intervento.

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

7. Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti

Qualora un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti interessati. Se, a titolo di esempio, un'area idonea a condizione è caratterizzata dalla sigla "RSIDPE" dovrà essere applicato quanto previsto dagli artt. 7.2.6 (RS), 7.2.3 (ID) e 7.2.5 (PE).

8. Aree in cui sussiste vincolo idrogeologico

Aree già individuate e disciplinate dall'art. 5.6.6.

ART. 80 AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA

Tali aree comprendono le componenti essenziali della Rete ecologica del *PATI*, ossia:

- Aree nucleo (Core area);
- Aree di connessione naturalistica;
- Corridoi ecologici principali;
- Isole ad elevate naturalità (Stepping stones).

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

ART. 81 AREE RAPPRESENTATIVE DEI PAESAGGI STORICI DEL VENETO

Sono individuati coerentemente con il PTRC e il PTCP, i seguenti ambiti omogenei della carta degli ambiti di paesaggio di cui alla D.G.R.V. n° 3712/04:

- pianura centuriata;
- Pianura tra Padova e Vicenza
- Pianura agropolitana centrale

L'individuazione di tali ambiti territoriali è finalizzata alla redazione dei singoli Piani Paesaggistici intesi come parti del PTRC.

ART. 82 AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, ARTISTICO

Tali aree costituiscono pertinenza degli edifici e complessi monumentali, Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

ART. 83 I CORSI D'ACQUA E GLI SPECCHI LACUALI

I Corsi d'acqua e specchi lacuali costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n° 11/2004 su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

La tutela viene attuata dai Comuni, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Genio Civile, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc.; degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

La valorizzazione viene promossa dai Comuni, promuovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc).

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n°42/2004 si applicano le norme di cui all'art. 62. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95). La disciplina per la tutela e gestione delle risorse idriche, le misure per il miglioramento della qualità dei corpi idrici e per il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale devono essere attuate in ottemperanza al Piano di Tutela delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5.11.2009.

ART. 84 AREE UMIDE

In sede di P.I. sarà effettuata una specifica analisi che preveda:

- tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero di cave abbandonate, che favoriscano lo sviluppo spontaneo di ecosistemi di area umida;
- verifica della compatibilità fra diverse proposte d'uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata.

ART. 85 AREE COMPRESSE FRA GLI ARGINI MAESTRI E IL CORSO D'ACQUA DEI FIUMI E NELLE ISOLE FLUVIALI

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

In tali ambiti si applicano le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/04. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., Genio Civile, A.R.P.A.V., U.L.S.S.).

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

ART. 86 AREE BOSCHIVE O DESTINATE A RIMBOSCHIMENTO

Trattasi delle aree boscate individuate nella carta Forestale della Regione Veneto, che costituiscono invariante di natura paesaggistica e ambientale.

ART. 87 PALEOALVEI

Sono definiti paleoalvei le invarianti di natura idrogeologica con potenziale valore ambientale e paesaggistico.

Il PATI tutela e valorizza, attraverso la loro conservazione, i paleoalvei:

- con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili;
- con rilevanza naturalistica, come aree umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d'acqua.

ART. 88 ESSENZE VEGETALI DI PREGIO STORICO AMBIENTALE

Trattasi di alberi monumentali di pregio.

I Comuni, di concerto con la Provincia, provvedono alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto la conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.

CAPO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 89 NORME TRANSITORIE

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme o in caso di contrasto tra le presenti norme e le norme del PATI, valgono queste ultime per quanto attiene le prescrizioni ed i vincoli.

Art. 90 NORME PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.I.

I PUA convenzionati dal Comune prima della adozione del P.I. conservano la loro validità per il periodo di tempo definito nell'atto di convenzione.

Per i lotti delle suindicate lottizzazioni, le cui opere di urbanizzazione siano state collaudate entro il triennio successivo alla data di adozione del P.I., si potranno rilasciare le singole concessioni fino ad esaurimento degli stessi nel rispetto della normativa prevista dalle convenzioni di dette lottizzazioni. Eventuali varianti ai piani di lottizzazione per le aree sopra individuate, nel periodo di validità della Convenzione, devono rispettare le norme tecniche di attuazione dell'attuale P.I..

Le medesime norme di cui ai commi 1 e 2, valgono anche per i piani attuativi di iniziativa pubblica approvati e divenuti esecutivi prima dell'adozione della presente variante.

ART. 91 ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL PI

La variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione.

ART. 92 SALVAGUARDIA

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

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

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

ART. 93 NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

ART. 94 CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

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

Macrosettore	Indicatori di derivazione PTRC (di competenza della Regione del Veneto)
Emissioni di gas climalteranti:	➤ Emissioni di gas serra complessive e da processi energetici t di CO ₂ eq/anno evitate
Energia	➤ Energia da fonti rinnovabili: ○ Produzione di energia elettrica per fonte ○ Produzione di energia elettrica da co-generazione ○ Potenza elettrica installata di impianti che usano fonti rinnovabili MWh ○ Produzione lorda di energia elettrica da fonti rinnovabili MWh/anno ○ Capacità produttiva di energia termica da fonti rinnovabili in MWt installati ➤ Produzione di energia termica da fonti rinnovabili MWt/anno ➤ Consumi energetici: ○ Consumi finali di energia elettrica per settore economico ➤ Consumi finali e totali di energia per settore
Trasporti	➤ Passeggeri trasportati per vettore
Qualità dell'aria	○ Emissioni di NOx complessive e da processi energetici ○ Emissioni di SOx complessive e da processi energetici ➤ Qualità dell'aria ambiente: classificazione del territorio, numero di superamenti dei limiti
Biodiversità, geodiversità e paesaggio	○ Stato di conservazione dei SIC/pSIC interessati ○ numero di Geositi ➤ funzionalità della rete ecologica
Litosfera e pedosfera (Suolo e sottosuolo)	○ Aree antropizzate di dissesto idrogeologico e in aree a rischio frana ○ Entità degli incendi boschivi ○ Uso del suolo ○ Superficie forestale ➤ Aree dedicate alla rete ecologica dal PTCP, suddivise per comune
Risorse idriche	○ Uso delle risorse idriche

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Volume derivato dai corsi d'acqua a fini idroelettrici ➤ Prelievi di acque sotterranee
Inquinanti pericolosi, pesticidi e sostanze chimiche	<ul style="list-style-type: none"> ○ Siti contaminati bonificati (area totale e area per anno) ○ Aziende a rischio di incidente rilevante ➤ distribuzione per uso agricolo di fertilizzanti
Inquinamento elettromagnetico	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Superamento dei limiti per i campi elettrici e magnetici prodotti da elettrodotti, azioni di risanamento

Macrosettore	Indicatori di derivazione PTCP (di competenza della Provincia di Padova)
Acque	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Livello di Inquinamento da macrodescrittori ➤ Indice Biotico Esteso ➤ Concentrazione di nitrati nelle acque superficiali ➤ Stato ecologico dei corsi d'acqua ➤ Stato ambientale dei corsi d'acqua
Gestione dei rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> ○ Rifiuti urbani e percentuale di raccolta differenziata ○ Quantità di rifiuti avviati a recupero energetico ➤ Quantità di rifiuti speciali pericolosi prodotti
Economia	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prodotto interno lordo ➤ aziende e unità locali per il primario, il secondario, il terziario

Indicatori del monitoraggio di competenza del PATI dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere.

Questi indicatori verranno monitorati con cadenza massima triennale e nel caso di varianti al PATI, il relativo Rapporto Ambientale dovrà riportare i valori di popolamento disponibili alla data della variante.

Il Comune, in sede di adozione del PI o di sue varianti, dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio del territorio.

Le analisi saranno effettuate dalle Autorità preposte.

Macrosettore	Indicatori del PATI	Unità di misura
Suolo	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Consumo di Superficie Agricola Utile 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ha
Acqua	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Localizzazione aree a rischio idrogeologico/ristagno idrico ➤ Aumento della superficie impermeabilizzata* ➤ Portata di deflusso ➤ Numero di pozzi 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Individuazione cartografica ➤ Ha ➤ metri cubi/secondo ➤ Numero
Economia	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aziende e addetti ➤ Reti per la telefonia e la telematica ➤ Reti energetico-ambientali 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Numero ➤ km ➤ km
Agenti fisici	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impianti per la comunicazione ➤ Campi elettromagnetici ed elettrodotti (specialmente rispetto delle fasce di rispetto per scuole, asili e simili) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ numero ➤ km ➤ mq aree sensibili in fascia di rispetto
Sociale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento demografico ➤ Rete ciclabile ➤ Andamento delle presenze in strutture turistico-ricettive (musei, parchi, ville, esposizioni) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ residenti ➤ km ➤ turisti/anno
Aria	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Concentrazione di particolato fine PM* 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ µg/m³
Trasporti	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento del traffico* 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ autoveicoli/ora
Paesaggio, biodiversità	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento della frammentazione del paesaggio 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Indice di connettività

	➤ corridoi ecologici e aree di notevole interesse ambientale	➤ km
	➤ Stato di conservazione dei beni monumentali	➤ giudizio

* : compatibilmente alla reperibilità del dato.

** : dato del consorzio di bonifica

Dovranno essere eseguiti opportuni approfondimenti al fine di aggiornare e adeguare la matrice “c06 biodiversità” di cui alla D.G.R.V. 3811/2009, per quanto concerne nello specifico i dati relativi alle specie della flora e della fauna;

Monitoraggio CLIPAD

Il monitoraggio degli effetti delle azioni di piano e delle misure di compensazione e/o mitigazione verranno effettuati con lo strumento CLIPAD allegato al piano.

Questo dovrà integrarsi con il bilancio verde determinato in sede di VAS del PATI dell’Area Metropolitana, in cui i comuni si impegnano a formare, annualmente, un bilancio ecologicoambientale (bilancio-verde) dal quale si possa leggere:

- a. metri quadri di nuove zone produttive realizzate;
- b. anidride Carbonica prodotta (stima statistica);
- c. anidride Carbonica prodotta (stima effettiva);
- d. indice di Riequilibrio teorico corretto;
- e. misure tecnologiche impiegate nelle zone produttive per la riduzione di anidride carbonica
- f. ettari di bosco messi a dimora dalle aziende agricole;
- g. consuntivo ecologico-ambientale (differenza a pareggio, positiva o negativa, da portare nel bilancio dell’anno successivo).