



# DUE CARRARE

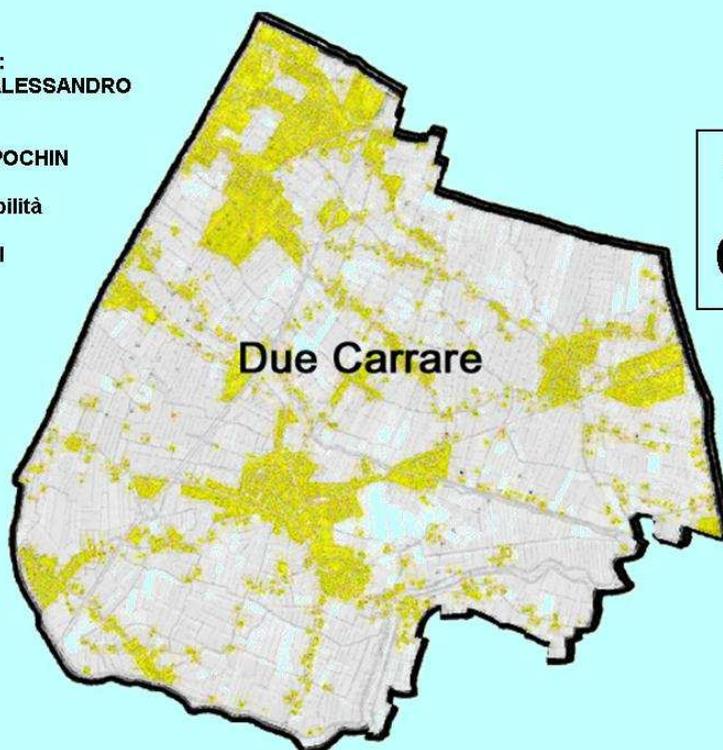
*Piano  
degli  
Interventi*

**Sindaco:**  
rag. Sergio VASON

**Segretario Comunale:**  
dr.ssa Emanuela D'ALESSANDRO

**Progettista**  
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

**Valutazione Compatibilità  
Idraulica:**  
ing. Michele FERRARI



**Variante  
Generale**

ELABORATO

**19**

## Norme Tecniche Operative

Due Carrare, giugno 2011



GIUSEPPE CAPPOCHIN ATELIER - architettura-pianificazione territoriale e urbanistica  
I - 35030 Selvazzano Dentro - PD Via Vegri, 33/a - tel. 049 - 8 055 642 fax 049 - 8 056 891 - e-mail: atelier@cappochin.com / www.cappochin.com

# INDICE

<b>TITOLO PRIMO</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>8</b>
Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente	8
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità	8
Articolo 3 - Elaborati della variante generale al P.I.	9
<b>TITOLO SECONDO</b>	<b>11</b>
<b>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA’ DI CONTROLLO</b>	<b>11</b>
Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici	11
Articolo 5 - Definizione parametri edilizi	11
5.1 Superficie coperta (S.c.)	11
5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	12
5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)	12
5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.)	12
5.5 Superficie di vendita (S.v.)	12
5.6 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.l.p.c.)	13
5.7 Altezza dei piani (H.P.)	13
5.8 Altezza degli edifici	13
5.9 Quota media del piano campagna	13
5.10 Volume dell’edificio (V)	13
5.11 Volume tecnico (V.te)	14
5.12 Pertinenze e manufatti accessori	14
5.13 Arredi per giardino	14
5.14 Dehors	15
Articolo 6 - Distanze	15
6.1 Distanza minima dalle strade	15
6.2 Distanza minima dai confini di proprietà	15
6.3 Distanza minima tra fabbricati	15
6.4 Distanza minima dai confini di zona	15
6.5 Distacchi e distanze particolari	15
Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici	15
7.1 Fabbricato o edificio	15
7.2 Sagoma limite	15
7.3 Piano fuori terra	15
7.4 Piano seminterrato	15
7.5 Piano interrato	15
7.6 Soppalco	15
7.7 Portici	15
7.8 Loggia	15
7.9 Aree a parcheggio	15
7.10 Parcheggio effettivo	15
7.11 Posto macchina	15
7.12 Area libera	15
Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti	15
8.1 Definizione degli interventi	15
8.1.1 Manutenzione ordinaria	15
8.1.2 Manutenzione straordinaria	15
8.1.3 Restauro e risanamento conservativo	15
8.1.4 Ristrutturazione edilizia di tipo A	15
8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B	15
8.1.6 Ristrutturazione edilizia di tipo C	15

8.1.7 Nuova costruzione e ampliamento	15
8.1.8 Ristrutturazione urbanistica	15
8.1.9 Cambio di destinazione d'uso	15
8.1.10 Demolizione	15
8.2 Gradi di intervento	15
Articolo 9 - Destinazioni d'uso	15
<b>TITOLO TERZO</b>	<b>15</b>
<b>AMBITI E LIMITI TERRITORIALI</b>	<b>15</b>
Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	15
Articolo 11 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)	15
Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti	15
Articolo 13 - Unità minima di intervento (U.M.I.)	15
Articolo 14 - Limite fisico della nuova edificazione	15
<b>TITOLO QUARTO</b>	<b>15</b>
<b>SISTEMA DELLA RESIDENZA</b>	<b>15</b>
Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali	15
Articolo 16 - Z.T.O. "A" – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)	15
16.1 Generalità	15
16.2 Z.T.O. A/1 – Centri storici	15
16.3 Z.T.O. A/2 – immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici	15
16.4 Categorie di intervento	15
16.5 Destinazioni d'uso	15
16.6 Modi di intervento	15
16.6.1 Edilizia esistente	15
16.6.2 Nuova edificazione	15
16.7 Parametri edificatori	15
16.7.1 Volumetrie edificabili	15
16.7.2 Distanze	15
16.7.3 Altezze	15
Articolo 17 - Z.T.O. "B" – Aree residenziali urbane consolidate	15
17.1 Destinazioni d'uso	15
17.2 Modi di intervento	15
17.2.1 Edilizia esistente	15
17.2.2 Nuova edificazione	15
17.3 Parametri edificatori	15
Articolo 18 - Z.T.O. "C1" - Nuclei residenziali in zona agricola	15
18.1 Destinazioni d'uso	15
18.2 Modi di intervento	15
18.2.1 Edilizia esistente	15
18.2.2 Nuova edificazione	15
18.3 Parametri edificatori	15
Articolo 19 - Z.T.O. "C2" - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.	15
Articolo 20 - Z.T.O. "C2PER" Aree residenziali di trasformabilità perequata	15
20.1 Destinazioni d'uso	15
20.2 Modi di intervento	15
20.2.1 Edilizia esistente	15
20.2.2 Nuova edificazione	15
20.3 Parametri edificatori	15
20.3.1 Indice di edificabilità territoriale	15
20.3.2 Distanze	15

20.3.3 Altezze	15
20.3.4 Superficie coperta	15
20.3.5 Caratteri degli interventi e tipologie edilizie	15
20.3.6 Indici ecologici	15
<b>TITOLO QUINTO</b>	<b>15</b>
<b>SISTEMA PRODUTTIVO / COMMERCIALE / TERMALE</b>	<b>15</b>
Articolo 21 - Classificazione delle zone produttive	15
Articolo 22 - Z.T.O. "D1" – Aree produttive consolidate	15
22.1 Destinazioni d'uso	15
22.2 Modi di intervento	15
22.2.1 Edilizia esistente	15
22.2.2 Nuova edificazione	15
22.3 Parametri edificatori	15
22.3.1 Rapporto massimo di copertura	15
22.3.2 Distanze	15
22.3.3 Altezza massima	15
22.3.4 Costruzioni accessorie	15
22.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti	15
22.3.6 Indici ecologici	15
Articolo 23 - Z.T.O. "D2" – Aree commerciali - artigianali consolidate	15
23.1 Destinazioni d'uso	15
23.2 Modi di intervento	15
23.2.1 Edilizia esistente	15
23.2.2 Nuova edificazione	15
23.3 Parametri edificatori	15
23.3.1 Rapporto massimo di copertura	15
23.3.2 Distanze	15
23.3.3 Altezza massima	15
23.3.4 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti	15
Articolo 24 - Z.T.O. "D3" – Aree produttive–commerciali-direzionali di trasformabilità perequata	15
24.1 Destinazioni d'uso	15
24.2 Modi di intervento	15
24.2.1 Edifici esistenti	15
24.2.2 Nuova edificazione	15
24.3 Parametri edificatori	15
24.3.1 Rapporto massimo di copertura	15
24.3.2 Distanze	15
24.3.3 Altezze	15
24.3.4 Costruzioni accessorie	15
24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti	15
24.3.6 Indici ecologici	15
Articolo 25 - Z.T.O. "D4" – Aree termali di trasformabilità perequata	15
25.1 Destinazioni d'uso	15
25.2 Modi di intervento	15
25.2.1 Nuova edificazione	15
25.3 Parametri edificatori	15
25.3.1 Potenzialità edificatoria	15
25.3.2 Distanze	15
25.3.3 Altezze	15
25.3.4 Sistemazione dell'area scoperta	15
Articolo 26 - Z.T.O. D5 – Aree ricettive - alberghiere	15
26.1 Destinazioni d'uso	15
26.2 Modi di intervento	15
26.2.1 Edilizia esistente	15

26.2.2 Nuova edificazione	15
26.3 Parametri edificatori	15
26.3.1 Indice di edificabilità	15
26.3.2 Distanze	15
26.3.3 Altezze	15
26.3.4 Indici ecologici	15
26.3.5 Sistemazione aree scoperte	15
Articolo 27 - Z.T.O. "D6" – Centro Commerciale Integrato	15
27.1 Destinazioni d'uso	15
27.2 Modi di intervento	15
27.3 Parametri edificatori	15
27.3.1 Rapporto massimo di copertura	15
27.3.2 Distanze	15
27.3.3 Altezza massima	15
27.3.4 Sistemazione dell'area scoperta	15
27.3.5 Indici ecologici	15
Articolo 28 - Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione a destinazione commerciale – ricettivo - alberghiera	15
28.1 Destinazioni d'uso	15
28.2 Modi di intervento	15
28.2.1 Edilizia esistente	15
28.2.2 Riqualificazione e riconversione	15
28.3 Parametri edificatori	15
28.3.1 Edilizia esistente	15
28.3.2 Interventi di riqualificazione e riconversione	15
Articolo 29 - Attività produttive - commerciali in zona impropria	15
29.1 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente	15
29.1.1 Modi di intervento	15
29.1.2 Parametri edificatori	15
29.2 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di P.I.	15
29.2.1 Modi di intervento	15
29.2.2 Parametri edificatori	15
29.3 Attività esistenti da bloccare o da trasferire	15
29.4 Tutela dell'ambiente	15
29.5 Norme particolari	15
Articolo 30 - Sportello unico attività produttive	15
<b>TITOLO SESTO</b>	<b>15</b>
<b>SISTEMA RURALE</b>	<b>15</b>
Articolo 31 - Classificazione delle zone agricole	15
Articolo 32 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole	15
32.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti	15
32.2 Nuova edificazione	15
Articolo 33 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	15
Articolo 34 - Vincoli	15
Articolo 35 - Caratteri degli interventi	15
35.1 Fabbricati ad uso residenziale	15
35.2 Annessi rustici e allevamenti non intensivi	15
35.3 Schema di visualizzazione	15
Articolo 36 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte	15
Articolo 37 - Parametri edificatori	15
37.1 Distanze residenza e annessi rustici non destinati a ricovero animali	15
37.1.1 Distanza minima dalle strade	15

37.1.2	Distanza minima dai confini di proprietà	15
37.1.3	Distanza minima tra fabbricati	15
37.1.4	Distanza minima dai limiti di zona	15
37.2	Distanze allevamenti a carattere familiare	15
37.2.1	Distanza minima dalle strade	15
37.2.2	Distanza minima dai confini di proprietà	15
37.2.3	Distanza minima tra fabbricati	15
37.2.4	Distanza minima dai limiti di zona	15
37.3	Distanze allevamenti a carattere non intensivo	15
37.3.1	Distanza minima dalle strade	15
37.3.2	Distanza minima dai confini di proprietà	15
37.3.3	Distanza minima tra fabbricati	15
37.3.4	Distanza minima dai limiti di zona	15
37.3.5	Concimaie e vasche di stoccaggio	15
37.4	Limiti di altezza e piani	15
37.5	Distanze allevamenti a carattere intensivo	15
Articolo 38	- Sottozona agricola	15
Articolo 39	- Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola	15
<b>TITOLO SETTIMO</b>		<b>15</b>
<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>		<b>15</b>
Articolo 40	- Zone "F" destinate ad uso pubblico e di interesse generale	15
40.1	Generalità	15
40.2	F1 - Aree per l'istruzione	15
40.3	F2 - aree per attrezzature di interesse comune	15
40.4	F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	15
40.5	F4 - aree per parcheggi	15
40.6	Modi di intervento	15
<b>TITOLO OTTAVO</b>		<b>15</b>
<b>VINCOLI TECNOLOGICI</b>		<b>15</b>
Articolo 41	- Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)	15
41.1	Servizi cimiteriali	15
41.2	Fasce di rispetto cimiteriale	15
Articolo 42	- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	15
42.1	Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti	15
Articolo 43	- Depuratore - fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)	15
Articolo 44	- Ex discarica - fasce di rispetto (D. Lgs. n° 36/2003)	15
Articolo 45	- Elettrodotti - fasce di rispetto	15
Articolo 46	- Metanodotto - fasce di rispetto	15
<b>TITOLO NONO</b>		<b>15</b>
<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - (D.I. n° 1404/68 – d.p.r. n° 495/92 – d. lgs. n° 285/92 e s.m.i.)</b>		<b>15</b>
Articolo 47	- Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)	15
Articolo 48	- Percorsi ciclo-pedonali	15
<b>TITOLO DECIMO</b>		<b>15</b>
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>		<b>15</b>
Articolo 49	- compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	15
49.1	Aree idonee	15
49.2	Aree idonee a condizione	15
49.3	Aree idonee a condizione con presenza di aree a ristagno idrico	15

49.4 Aree non idonee	15
Articolo 50 - Misure di salvaguardia idraulica	15
Articolo 51 - Idrografia e relative fasce di rispetto	15
51.1 Servitù idraulica	15
Articolo 52 - Corsi d'acqua – Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142, lettera c)	15
Articolo 53 - Aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 136)	15
Articolo 54 - Vincoli geologici	15
54.1 Vincolo sismico	15
54.2 Rilievi collinari	15
54.3 Ex cava	15
Articolo 55 - Coni visuali	15
Articolo 56 - Tutela del sistema ambientale e paesaggistico	15
56.1 Aree a verde privato – parchi e giardini	15
56.2 Siepi e filari alberati	15
56.3 Land markers: grandi alberi e parchi-giardini	15
56.4 Aree boschive	15
56.5 Aree rilevanti per la rete ecologica comunale	15
56.6 Varchi urbani – Connessioni preferenziali	15
Articolo 57 - Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete	15
Articolo 58 - Sostenibilità energetica degli edifici	15
<b>TITOLO UNDICESIMO</b>	<b>15</b>
<b>PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI</b>	<b>15</b>
Articolo 59 - Perequazione urbanistica	15
59.1 Definizione	15
59.2 Criteri e modalità di applicazione	15
Articolo 60 - Credito edilizio e registro	15
60.1 Definizione	15
60.2 Criteri e modalità di applicazione	15
60.3 Attuazione	15
Articolo 61 - Compensazione urbanistica	15
61.1 Definizione	15
61.2 Criteri e modalità di applicazione	15
Articolo 62 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	15
62.1 Definizione	15
62.2 Criteri e procedure di applicazione	15
Articolo 63 - Limite piano di utilizzo delle risorse termali	15
<b>TITOLO DODICESIMO</b>	<b>15</b>
<b>MONITORAGGIO</b>	<b>15</b>
Articolo 64- Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	15
<b>TITOLO TREDICESIMO</b>	<b>15</b>
<b>DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>15</b>
Articolo 65 - Deroghe	15
Articolo 66 - Disposizioni transitorie	15
Articolo 67 - Entrata in vigore della variante generale al P.I.	15
Articolo 68 - Repertorio normativo	15

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI DUE CARRARE**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE GENERALE**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente**

- 1.1** Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 26 giugno 2010 e ratificato con D.G.P. n° 166 del 27 luglio 2010 e in Piano degli Interventi (P.I.) approvato.
- 1.2** Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

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

- 2.1** Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, “conformativo” delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.
- 2.2** Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

**2.3** I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:

- a) residenziale;
- b) produttivo, commerciale, direzionale;
- c) rurale;
- d) servizi;
- e) infrastrutturale;
- f) ambientale.

e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

**2.4** Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

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

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici:

Elab. 01 – Tav. 1.1 -	Intero territorio comunale – zona nord	sc. 1:5.000
Elab. 02 - Tav. 1.2 -	Intero territorio comunale – zona sud	sc. 1:5.000
Elab. 03 – Tav. 2.1.1 -	A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia	sc. 1:2.000
Elab. 04 – Tav. 2.1.2 -	A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia	sc. 1:2.000
Elab. 05 – Tav. 2.1.3 -	A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia	sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 2.2.1 -	A.T.O. 2 - Zona significativa Cornegliana	sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 2.2.2 -	A.T.O. 2 - Zona significativa Cornegliana	sc. 1:2.000
Elab. 08 – Tav. 2.3.1 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 09 – Tav. 2.3.2 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 10 – Tav. 2.3.3 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 11 – Tav. 2.3.4 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 12 – Tav. 2.3.5 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 13 – Tav. 2.3.6 -	A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano	sc. 1:2.000
Elab. 14 – Tav. 2.4.1 -	A.T.O. 4 - Zona significativa Chiodare	sc. 1:2.000
Elab. 15 – Tav. 2.4.2 -	A.T.O. 4 - Zona significativa Chiodare	sc. 1:2.000
Elab. 16 - Tav. 3 -	Uso del suolo e verifica S.A.T.	sc. 1:10.000
Elab. 17 – Tav. 4 -	Verifica aree a standard	sc. 1:10.000

#### Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- Elab. 18 – Relazione programmatica
- Elab. 19 – Norme Tecniche Operative
- Elab. 20 – Regolamento Edilizio Comunale
- Elab. 21 – Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Elab. 22 – Registro crediti edilizi

Schedature (proposte di accordo pubblico-privato, schede attività produttive commerciali in zona impropria, edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo):

- Elab. 23 – Schede annessi rustici non funzionali
- Elab. 24 – Schede attività produttive/commerciali in zona impropria
- Elab. 25 – Schede nuclei residenziali in ambito agricolo

#### Valutazione di compatibilità idraulica:

Elab. 26 – Relazione

Elab. 27 – Tav. 2a – Carta della rete idrografica e dei manufatti idraulici (parte nord) scala 1:5.000

Elab. 28 – Tav. 2b – Carta della rete idrografica e dei manufatti idraulici (parte sud) scala 1:5.000

Elab. 29 – Tav. 3a – Carta del rischio idraulico e degli interventi urbanistici (parte nord) scala 1:5.000

Elab. 30 – Tav. 3b – Carta del rischio idraulico e degli interventi urbanistici (parte sud) scala 1:5.000

#### Quadro conoscitivo:

Elab. 31 – Carta degli ambiti delle aziende agricole sc. 1:10.000

Elab. 32 – Banche dati alfanumeriche e vettoriali

Elab. 33.1÷33.20 – Proposte di accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004

Tra gli elaborati costitutivi della variante generale al P.I., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

Elab. 01 – Tav. 1.1 - Intero territorio comunale – zona nord sc. 1:5.000

Elab. 02 - Tav. 1.2 - Intero territorio comunale – zona sud sc. 1:5.000

Elab. 03 – Tav. 2.1.1 - A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia sc. 1:2.000

Elab. 04 – Tav. 2.1.2 - A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia sc. 1:2.000

Elab. 05 – Tav. 2.1.3 - A.T.O. 1 - Zona significativa Terradura - Mezzavia sc. 1:2.000

Elab. 06 – Tav. 2.2.1 - A.T.O. 2 - Zona significativa Cornegliana sc. 1:2.000

Elab. 07 – Tav. 2.2.2 - A.T.O. 2 - Zona significativa Cornegliana sc. 1:2.000

Elab. 08 – Tav. 2.3.1 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 09 – Tav. 2.3.2 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 10 – Tav. 2.3.3 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 11 – Tav. 2.3.4 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 12 – Tav. 2.3.5 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 13 – Tav. 2.3.6 - A.T.O. 3 - Zona significativa Carrara S. Giorgio – Carrara S. Stefano sc. 1:2.000

Elab. 14 – Tav. 2.4.1 - A.T.O. 4 - Zona significativa Chiodare sc. 1:2.000

Elab. 15 – Tav. 2.4.2 - A.T.O. 4 - Zona significativa Chiodare sc. 1:2.000

Elab. 19 – Norme Tecniche Operative

Elab. 22 – Registro crediti edilizi

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

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

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

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

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

Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (autostradale, stradale, idraulico, elettrodotto, paesaggistico, ecc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo; conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

## TITOLO SECONDO

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

#### **Articolo 4 - Definizione parametri urbanistici**

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso a parametri e indici di seguito definiti:

##### **4.1 Superficie territoriale (S.t.)**

E' la superficie a destinazione omogenea di zona, determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

##### **4.2 Superficie fondiaria (S.f.)**

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., nelle aree soggette a P.U.A., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I..

##### **4.3 Indice di edificabilità territoriale (I.t.)**

Esprime il volume massimo di m<sup>3</sup> edificabili per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale.

##### **4.4 Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)**

Esprime il volume massimo di m<sup>3</sup> edificabili per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria.

##### **4.5 Indice di piantumazione (I.p.)**

Esprime il rapporto tra il numero di essenze arboree o arbustive sia esistenti che di nuovo impianto e l'estensione dell'area di riferimento (n/m<sup>2</sup>).

##### **4.6 Rapporto di copertura (R.c.)**

Esprime il rapporto percentuale m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> esistente tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

**4.7** Gli indici urbanistici riportati nelle presenti N.T.O. sono sempre indici massimi.

**4.8** La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (I.t.) e fondiaria (I.f.) relativi ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di ulteriori interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

#### **Articolo 5 - Definizione parametri edilizi**

##### **5.1 Superficie coperta (S.c.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, porticati, parti aggettanti chiuse.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- a) gli aggetti, comprese le scale aperte, senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a m 1,50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- b) le serre stagionali e le piscine scoperte;
- c) gli arredi per il giardino (gazebo, pergolati e chioschi) di dimensione non superiore a m<sup>2</sup> 30,00;
- d) gli impianti tecnologici in Z.T.O. D ed E (silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a norme di legge e che non abbiano caratteristiche di edificio di pertinenza.

## **5.2 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)**

La superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde dei locali interni, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

Non concorrono al calcolo della S.l.p.:

- a) i balconi, gli sporti, le logge con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1.50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- b) i portici di uso pubblico, quelli di uso privato fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta e i pergolati.

## **5.3 Superficie utile abitabile (S.u.)**

Si intende la sommatoria della superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e simili, misurata al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e/o condominiali, di logge e balconi.

## **5.4 Superficie non residenziale (S.n.r.)**

Si intende la somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore e volumi tecnici in genere, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

## **5.5 Superficie di vendita (S.v.)**

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata da banchi, dalle scaffalature e quella comunque destinata ad esposizione di merce, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale, di logge e balconi. Restano esclusi dalla superficie di vendita i soli locali destinati a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "Self service", inoltre, non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita.

Per superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. n° 15/04, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

## **5.6 Superficie lorda di pavimento degli edifici commerciali (S.I.p.c.)**

E' la superficie destinata all'attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi, calcolata come somma dei singoli piani dell'edificio. Resta esclusa dal calcolo di questa superficie, quella eventualmente destinata a parcheggio coperto.

## **5.7 Altezza dei piani (H.P.)**

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza del piano si misura come differenza tra la quota del pavimento dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio di copertura, se orizzontale. Qualora il solaio di copertura sia a falde inclinate, curvo o con travature a vista, l'altezza dell'ultimo piano si determina come differenza tra la quota di pavimento dell'ultimo piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura, intesa come media ponderale tra le diverse quote. Nell'ipotesi di solai con travature a vista la quota di riferimento è quella dell'intradosso delle travature.

## **5.8 Altezza degli edifici**

E' la differenza fra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

- a) quota zero (Q.z.): quota riferita al marciapiede stradale se esistente o di progetto, oppure, in mancanza, al colmo della viabilità pubblica o di interesse pubblico afferente all'area di intervento. Nei casi in cui il piano campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, inferiore o superiore di almeno cm 50, la quota 0.00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area;
- b) quota massima: quota riferita all'intersezione dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e il filo interno della muratura perimetrale; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale la quota massima è riferita al punto medio del suo intradosso. La maggiore altezza derivante dall'innalzamento del piano di soglia conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica, non va computata nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

## **5.9 Quota media del piano campagna**

E' la media delle quote altimetriche misurate all'interno della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento e del contesto limitrofo per una profondità di m 50,00.

## **5.10 Volume dell'edificio (V)**

E' il volume del solido emergente dal terreno, quale prodotto della superficie coperta come definita al punto 5.1 per l'altezza dell'edificio definita al punto 5.8.

Sono esclusi dal volume:

- a) i porticati di uso pubblico;
- b) i porticati posti al piano terra, aperti su almeno due lati, fino ad un massimo complessivo di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) del volume dell'edificio; qualora venisse superato tale limite verrà computata la sola parte eccedente;
- c) la torretta degli ascensori ed i volumi tecnici;
- d) le autorimesse, negli edifici fino ad 8 alloggi, sino ad un massimo di m<sup>3</sup> 50 per unità abitativa e con altezza massima pari a m 2,70; qualora venisse superato tale limite verrà computata l'intera volumetria;
- e) i vespai e solai aerati fino ad una quota massima di calpestio riferita alla quota zero conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica;

- f) le logge rientranti non più di m 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata la sola parte eccedente;
- g) i sottotetti praticabili non abitabili, con i seguenti limiti:
- H media non superiore a m 2,20;
  - pendenza della copertura non superiore al 35%;
  - altezza in corrispondenza della muratura perimetrale lato interno misurata tra l'estradosso del solaio strutturale e l'intradosso del solaio di copertura non superiore a m 1,00;
  - superficie illuminante non superiore a 1/15 di quella del pavimento, con un massimo di m<sup>2</sup> 1,00 su ogni apertura.
- Detti locali non sono né abitabili, né agibili e strettamente usati come ripostigli occasionali per masserizie o per alloggiamento impianti e apparecchiature tecniche, pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare a cui sono collegati. La larghezza delle scale di collegamento non deve essere inferiore a m 0,80 se i locali sono di uso esclusivo e a m 1,00 se di uso comune.
- Detti locali sono assoggettati al contributo di concessione edilizia come locali accessori (superficie non residenziale);
- h) locali per alloggiamenti impianti e apparecchiature tecniche, per la produzione di "energie alternative", pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare a cui sono collegati per una superficie di pavimento non superiore a m<sup>2</sup> 6,00.

### **5.11 Volume tecnico (V.te)**

Si configura con la parte accessoria dell'edificio atta a contenere gli impianti tecnologici funzionali all'edificio, garantendone l'accesso. Non si computa ai fini dell'altezza e del calcolo del volume, qualora venga collocato sopra il piano di copertura.

Si considerano inoltre volumi tecnici ai sensi e nei limiti della L.R. 30 luglio 1996 n° 21, i rivestimenti delle murature esterne e dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica e di inerzia termica; tali volumi, da realizzarsi comunque nel rispetto delle distanze minime previste all'art. 6, non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo del volume.

### **5.12 Pertinenze e manufatti accessori**

Per pertinenze degli edifici si intendono le costruzioni, anche indipendenti e/o non aderenti all'edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo. I manufatti accessori sono considerati pertinenze solo se, per le loro caratteristiche oggettive, possono essere utilizzati esclusivamente con funzioni di servizio rispetto all'edificio principale.

### **5.13 Arredi per giardino**

Si considerano arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi di altezza minima pari a m 2,20:

- a) il gazebo è un piccolo padiglione, generalmente in legno e con copertura a padiglione o a falda sostenuta da pilastri; è scomputabile dal calcolo della superficie coperta sino al limite di m<sup>2</sup> 30;
- b) per pergolato (o pompeiana) viene definita una struttura, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e barcarecci con andamento pressoché orizzontale; è scomputabile dal calcolo per la superficie coperta sino al limite di m<sup>2</sup> 30;
- c) per chiosco si intende una struttura chiusa su ogni lato, generalmente in legno. E' realizzabile nel limite dimensionale massimo di m<sup>2</sup> 9,00.

## 5.14 Dehors

Si intende per dehors l'insieme degli elementi singoli o aggregati, mobili, scostabili o facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sul verde pubblico, o privato ad uso pubblico, che delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

Le dimensioni massime di tali strutture non potranno superare i m<sup>2</sup> 30,00 di superficie lorda per ogni pubblico esercizio.

## Articolo 6 - Distanze

### 6.1 Distanza minima dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, in conformità al D. Lgs. n° 285/92 – D.P.R. n° 495/92 e s.m.i., della superficie coperta di un edificio dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali):

- nelle "Z.T.O. A": m 5,00;
- nelle altre Z.T.O. B-C2-D-F: D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i., fatte salve maggiori distanze indicate nelle tavole del P.I.;
- nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il dirigente dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- nelle Z.T.O. E si applica il D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- nelle nuove edificazioni e/o sostituzioni edilizie in Z.T.O. C1: m 10,00 assicurando un'area antistante urbanizzata di m 5,00 per usi pubblici (parcheggio e/o allargamento stradale).

### 6.2 Distanza minima dai confini di proprietà

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà.

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00.

Altre distanze:

- con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, registrato e trascritto;
- quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona.

L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

### 6.3 Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra pareti finestrate, intendendosi tali anche quando le finestre e/o aperture non sono prospicienti, limitatamente alle pareti fronteggianti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore a:

- semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10,00; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,40 esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento;

- da edifici a confine: la semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza;
- tra pareti entrambe non finestrate: m 5,00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali delle masse.

#### 6.3a Distanza minima tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e parti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti sovrapponibili, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- m 5,00 in ogni altro caso.

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

#### 6.4 Distanza minima dai confini di zona

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un edificio dai confini di una zona territoriale omogenea che non deve essere inferiore:

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali delle masse;
- da zone a destinazione privata: m 5,00, nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà, nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 6.5 Distacchi e distanze particolari

Fatti salvi gli accordi tra le parti, va rispettata la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà per manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, di altezza massima pari a m 3,00 quali:

- a) cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc., fatta salva la normativa tecnica di settore;
- b) strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, capitelli ed elementi di arredo per giardini di cui all'art. 5.13.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate, in conformità all'art. 79 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente articolo.

### **Articolo 7 - Definizione di elementi architettonici**

#### 7.1 Fabbricato o edificio

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di almeno un libero accesso alla via.

## **7.2 Sagoma limite**

Limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o ampliamenti di fabbricati esistenti.

## **7.3 Piano fuori terra**

Si definisce fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero.

## **7.4 Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota zero ed il cui estradosso del solaio del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore a cm 50 rispetto alla quota zero.

## **7.5 Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui estradosso del solaio del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a cm 50 rispetto alla quota zero.

## **7.6 Soppalco**

I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante, formino con esso inscindibile unità immobiliare e la loro superficie non superi il 40% della superficie del vano sottostante.

## **7.7 Portici**

Si intende per portico un ambiente comunque coperto a piano terreno con almeno due lati aperti e un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

## **7.8 Loggia**

Si intende per loggia un ambiente rientrante rispetto al fronte dell'edificio, delimitato da tre pareti verticali e due orizzontali.

## **7.9 Aree a parcheggio**

Si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione. Qualora nelle Z.T.O. A tali aree non siano reperibili, è consentita la loro monetizzazione.

## **7.10 Parcheggio effettivo**

Per parcheggio effettivo, ai soli fini della L.R. 15/2004, si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli e depositi di varia natura; il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

## **7.11 Posto macchina**

E' la superficie, non inferiore a m<sup>2</sup> 12,50, destinata alla sosta di una autovettura.

## **7.12 Area libera**

Ai soli fini della L.R. 15/2004 è la superficie scoperta del lotto comprendente l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

## **Articolo 8 - Interventi sugli edifici esistenti**

### **8.1 Definizione degli interventi**

#### **8.1.1 Manutenzione ordinaria**

Sono "interventi di manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici, decorativi e alle destinazioni d'uso.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete devono essere finalizzati alla conservazione, al mantenimento ed al recupero dei valori storici, architettonici, ambientali e tipologici del patrimonio edilizio esistente, mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali coerenti con quelli originali.

#### **8.1.2 Manutenzione straordinaria**

8.1.2.1 Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

8.1.2.2 Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

8.1.2.3 Per gli edifici e complessi monumentali e per le Ville Venete costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

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

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

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

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

### 8.1.3 Restauro e risanamento conservativo

8.1.3.1 Sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo" gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

8.1.3.2 Rientrano in tale categoria:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti.

### 8.1.4 Ristrutturazione edilizia di tipo A

8.1.4.1 Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete relativamente ai quali gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità

originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale e ambientale.

#### 8.1.4.2 Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
  - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
  - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
  - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
  - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

#### 8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete che presentano sostanziali modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

#### 8.1.6 Ristrutturazione edilizia di tipo C

##### 8.1.6.1 Sono "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresa la modifica del numero delle unità immobiliari, nei limiti consentiti dalle presenti N.T.O..

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

##### 8.1.6.2 Gli "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C" possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulla posizione degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione di prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi edilizi ma non devono comportare incremento di volume né pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto.

8.1.6.3 La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi legittimati per l'accorpamento all'edificio principale di accessori o pertinenze, con conseguente modifica della sagoma. Non devono comunque essere pregiudicate le caratteristiche ambientali della zona.

#### 8.1.7 Nuova costruzione e ampliamento

8.1.7.1 Sono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

8.1.7.2 Sono "interventi di ampliamento" quelli che determinano l'aumento di un volume esistente mediante l'aggiunta di ulteriori volumi in aderenza e/o sopraelevazione.

8.1.7.3 Gli interventi di ampliamento sono parificati agli interventi di nuova costruzione.

#### 8.1.8 Ristrutturazione urbanistica

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

#### 8.1.9 Cambio di destinazione d'uso

8.1.9.1 Si definisce "cambio di destinazione d'uso" dalle singole unità immobiliari, con o senza l'ausilio di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione tra quelle definite all'art. 9 delle presenti N.T.O.

8.1.9.2 In attesa dell'emanazione della disciplina Regionale prevista dall'art. 10 comma 2 del D.P.R. n° 380/01, il mutamento della destinazione d'uso non accompagnato da opere, non è soggetto ad alcun titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora:

- a) la nuova destinazione rientri tra quelle ammesse dalle N.T. del P.I. per le Z.T.O. di riferimento;
- b) non comporti incremento delle aree a standard e degli oneri concessori.

8.1.9.3 Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di nuova edificazione.

#### 8.1.10 Demolizione

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto. Possono essere interessati da demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte del P.I. o da disposizione di legge e/o regolamento.

### 8.2 Gradi di intervento

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. delle zone significative urbane in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione, senza costituire variante al P.R.G..

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

#### a) Consolidamento

s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

#### b) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere fino al ripristino ed alla sostituzione.

#### c) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente, con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture od elementi fortemente degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

#### d) Sostituzione edilizia

s'intendono gli interventi rivolti a recuperare la volumetria e le superfici lorde di pavimento esistenti previa demolizione degli edifici o di parti di essi da ricostruire.

Le quantità demolite dovranno essere conteggiate in conformità alle modalità di nuova edificazione previste per la specifica zona urbanistica.

## Grado 1

### Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

## Grado 2

### Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A riguardano le unità edilizie di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e, parzialmente, dell'impianto distributivo interno.

## Grado 3

### Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

## Grado 4

### Ristrutturazione globale di tipo C

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

## Grado 5

### Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente anche oltre l'indice di zona ammesso, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

## Grado 6

### Demolizione senza ricostruzione

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

Grado 7

Ristrutturazione urbanistica

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

Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico - architettonico - ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.G.

## **Articolo 9 - Destinazioni d'uso**

- 9.1** Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area.
- 9.2** Per quanto attiene agli immobili esistenti la destinazione d'uso risulta dalla licenza edilizia, dalla concessione edilizia, dal permesso di costruire e, in subordine, da altri titoli abilitativi.
- 9.3** Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse.
- 9.4** Ai fini delle presenti N.T.O. sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
- a) **residenziale**: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).
  - b) **produttivo**: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
  - c) **turistico**: sono le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. n° 33/2002;
  - d) **commerciale e direzionale**: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
    - d1: commerciale
      - 1. commerciale, vedi L.R. n° 15/2004;
      - 2. di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
      - 3. di gioco e intrattenimento;
    - d2: direzionale
      - 4. mediche e di analisi e poliambulatori, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.4;
      - 5. professionale e di intermediazione;
      - 6. bancaria;
      - 7. amministrativo – societaria;
  - e)  **rurale**: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'agriturismo, all'allevamento di animali e attività connesse dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente da proprie produzioni agricole o di allevamento così come definite dall'art. 1 del D. Lgs. 18.05.2001 n° 228;

f) di servizio:

1. le discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
2. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68;
3. le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e all'art. 50, comma 1, lett. h), della Legge regionale 23 aprile 2004, n° 11, definite con atto di indirizzo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3178 dell'8 ottobre 2004;
4. le attività svolte nel settore terziario che perseguono finalità di pubblico interesse e, a tal fine, siano convenzionate con la Pubblica Amministrazione (cliniche e case di cura, scuole parificate, ambulatori, laboratori analisi, locali per cure fisiche, campi ed impianti sportivi, ecc.);

g) agro-industriale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati all'attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto produzioni agricole o di allevamento, così come definite dal D. Lgs. 18.05.2001 n° 228, non ottenute prevalentemente dall'attività agricola del trasformatore, ma da imprenditori agricoli terzi;

h) artigianato di servizio: per artigianato di servizio si intende l'uso derivante dall'attività svolta da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli;

i) artigianato artistico: per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

**9.5** L'esercizio delle attività di artigianato di servizio e/o artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono comprese in tali definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

## **TITOLO TERZO AMBITI E LIMITI TERRITORIALI**

### **Articolo 10 - Ambiti Territoriali Omogenei (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. n° 1 – Mezzavia – Terradura

A.T.O. n° 2 – Cornegliana

A.T.O. n° 3 – Carrara San Giorgio – Carrara Santo Stefano

A.T.O. n° 4 – Chiodare

### **Articolo 11 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)**

**11.1** Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A..

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 59.

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

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

**11.2** Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 30% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a 5 m<sup>2</sup>/ab di aree a parcheggio e m 5,00 di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo.

**11.3** Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

Le previsioni non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.

**11.4** I P.U.A di iniziativa pubblica possono prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

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

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..

**11.5** Il P.U.A definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- c) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) del Piano di Recupero (P.R.);
- f) del Piano Ambientale (P.A.);
- g) del Programma Integrato.

**11.6** In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

- le norme particolari di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione architettonica (render).

Prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle stesse ed i nulla-osta degli enti erogatori dei servizi.

- 11.7** Se entro il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, lo strumento di intervento per lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A..
- 11.8** Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04.

## **Articolo 12 - Piani urbanistici attuativi vigenti**

- 12.1** Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., rappresentate negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. 4 del P.A.T. medesimo, sono integralmente confermate dal P.I.  
Per tali aree non si applica il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..
- 12.2** Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

## **Articolo 13 - Unità minima di intervento (U.M.I.)**

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I. i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:100 per gli interventi edilizi.

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

L'U.M.I. è formata dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati dall'art. 11.5.

Il progetto dell'U.M.I. è approvato dalla Giunta Comunale.

## **Articolo 14 - Limite fisico della nuova edificazione**

Le tavole di progetto del P.I. individuano, all'interno dei limiti previsti dal P.A.T., i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, ecc., all'interno dei

diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato e non ai limiti di zona.

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici della nuova edificazione.

## **TITOLO QUARTO SISTEMA DELLA RESIDENZA**

### **Articolo 15 - Classificazione delle zone residenziali**

- 15.1** Z.T.O. “A” – Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2)
- 15.2** Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate
- 15.3** Z.T.O. “C1” – Aree perirubane diffuse
- 15.4** Z.T.O. “C2” – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.
- 15.5** Z.T.O. “C2PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata

### **Articolo 16 - Z.T.O. “A” – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)**

#### **16.1 Generalità**

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici, fatte salve, in ogni caso, le norme del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

Il P.I. individua le seguenti sottozone:

Z.T.O. A/1 – Centri storici

Z.T.O. A/2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici.

#### **16.2 Z.T.O. A/1 – Centri storici**

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.

Coerentemente con la tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” il P.I. riporta la perimetrazione dei Centri storici di Carrara San Giorgio, Carrara Santo Stefano, Pontemanco, Terradura e Cornegliana individuati ai sensi della L.R. 80/80.

#### **16.3 Z.T.O. A/2 – immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici**

Gli ambiti degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici sono delimitati con apposita grafia nelle tavole del P.I..

## 16.4 Categorie di intervento

A sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. 11/04, l'art. 23.1 delle N.T. del P.A.T. ha determinato le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

- A) Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 42/04;
- B) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- C) Immobili di valore testimoniale non ricompresi tra quelli di cui alle precedenti lettere A) e B).

il P.I. ha individuato ai sensi del presente articolo le categorie di appartenenza al fine di stabilire i tipi di intervento consentiti.

## 16.5 Destinazioni d'uso

L'uso dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente, fermo restando che per i beni appartenenti alle categorie A) e B) devono essere privilegiate destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche e ambientali quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza e comunque compatibili con il bene.

Il rilascio dei permessi di costruire / denuncia di inizio di attività 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.

Nelle Z.T.O. A non sono ammesse destinazioni d'uso che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali dei centri storici.

Più precisamente non sono consentiti:

- a) attività produttive del settore secondario;
- b) supermercati, ipermercati e comunque attività commerciali con superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 250;
- c) utilizzazioni in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei Centri storici.

E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purchè venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.

## 16.6 Modi di intervento

Premesso che il rilascio dei permessi di costruire / denuncia inizio attività sugli immobili soggetti alla 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 e del Paesaggio, sono ammessi per gli edifici sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 i seguenti interventi:

#### 16.6.1 Edilizia esistente

- a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) con intervento diretto secondo le prescrizioni conseguenti ai gradi di intervento di cui all'art. 8.2 e le quantità volumetriche previste dal repertorio normativo.

#### 16.6.2 Nuova edificazione

con intervento urbanistico attuativo (P.P. – P. di R.) per interventi diversi dei tipi a) e b).  
Per tutti gli edifici non sottoposti a grado di intervento compreso tra 1 e 3 e non individuati con specifica scheda sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione.

### 16.7 Parametri edificatori

#### 16.7.1 Volumetrie edificabili

Quelle previste dal repertorio normativo.

#### 16.7.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6.

#### 16.7.3 Altezze

Non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **Articolo 17 -Z.T.O. "B" – Aree residenziali urbane consolidate**

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

#### 17.1 Destinazioni d'uso

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale "residenza", tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 251 ed a m<sup>3</sup> 1.001 di volume;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente dell'U.T.C. risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del dirigente dell'U.T.C. possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

## 17.2 Modi di intervento

### 17.2.1 Edilizia esistente

- a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di P.U.A. dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I..

### 17.2.2 Nuova edificazione

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

## 17.3 Parametri edificatori

### 17.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

E' sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo compreso l'esistente di  $\text{m}^3$  800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di  $\text{m}^2$  150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia.

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

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto. Al fine del riordino di tali situazioni è consentita, previa autorizzazione scritta del confinante, l'edificazione a confine.

E' ammesso, negli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,20.

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

E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nei limiti di  $\text{m}^2$  250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la data di adozione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

### 17.3.2 Nuova edificazione

- conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- secondo le quantità predeterminate nei lotti:
  - lotto tipo A: m<sup>3</sup> 800
  - lotto tipo B: m<sup>3</sup> 1.200
  - lotto tipo C: i.f. 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con un massimo di m<sup>3</sup> 1.200;
  - lotto tipo D: m<sup>3</sup> 400;
  - lotto tipo E: m<sup>3</sup> 600;
- secondo quanto previsto dal Repertorio Normativo.

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

### 17.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

### 17.3.5 Altezze

Non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento con un massimo di m 8,50, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

### 17.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 17.3.7 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

### 17.3.8 Permeabilità fondiaria

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

### 17.3.9 Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. 15/2004 e s.m.i..

## **Articolo 18 -Z.T.O. "C1" - Nuclei residenziali in zona agricola**

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

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

Il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85.

Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, potenziare le opere di urbanizzazione primaria e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona.

## 18.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- commercio di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 251 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento e m<sup>3</sup> 1.000 di volume;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

## 18.2 Modi di intervento

### 18.2.1 Edilizia esistente

- a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a mezzo di P.U.A. perequato, dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.;
- c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti con grado di intervento;
- d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;
  - modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di m<sup>3</sup> 400, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso, soggetta a perequazione.

### 18.2.2 Nuova edificazione

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

Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione e/o cambio di destinazione d'uso di cui al presente articolo, non potranno essere alienate prima di 10 anni dalla data di agibilità, a persone che non siano familiari o eredi fino al quarto grado del richiedente.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla istituzione di un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione e la non locazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al quarto grado.

Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale.

## 18.3 Parametri edificatori

### 18.3.1 Edilizia esistente

Per l'edilizia esistente alla data di adozione del presente P.I.:

è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m<sup>3</sup> 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia con il limite massimo 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 e concesso ai sensi del previgente P.R.G..

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

Al fine del riordino di tali situazioni è consentita, previa autorizzazione scritta del confinante, l'edificazione a confine.

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

E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. , nei limiti di m<sup>2</sup> 250 di superficie di vendita, compreso l'esistente, purché venga assicurata la data di adozione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

E' ammesso negli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. il recupero dei sottotetti. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,20.

### 18.3.2 Nuova edificazione

m<sup>3</sup> 400 per un lotto inedito di tipo D, indipendentemente dalle dimensioni dello stesso.

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

### 18.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

### 18.3.5 Altezze

m 6,50

### 18.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 18.3.7 Permeabilità fondiaria

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

### 18.3.8 Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. 15/2004.

### **Articolo 19 -Z.T.O. “C2” - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I.**

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione già convenzionate.

Il P.I. conferma integralmente per tali zone le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

### **Articolo 20 -Z.T.O. “C2PER” Aree residenziali di trasformabilità perequata**

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

#### **20.1 Destinazioni d'uso**

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale “residenza”, tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purchè non inquinante;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente dell'U.T.C. risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del dirigente dell'U.T.C. possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

#### **20.2 Modi di intervento**

##### **20.2.1 Edilizia esistente**

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

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

## 20.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

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

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere orientativamente quantificato al 50% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione in sede di accordo pubblico-privato].

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

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

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

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

## 20.3 Parametri edificatori

### 20.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal Repertorio Normativo.

### 20.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

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

### 20.3.3 Altezze

m 6,50 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi.

#### 20.3.4 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 20.3.5 Caratteri degli interventi e tipologie edilizie

Quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

#### 20.3.6 Indici ecologici

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

## **TITOLO QUINTO**

### **SISTEMA PRODUTTIVO / COMMERCIALE / TERMALE**

#### **Articolo 21 - Classificazione delle zone produttive**

- 21.1** Z.T.O. D1 – Aree produttive consolidate
- 21.2** Z.T.O. D2 – Aree commerciali – artigianali consolidate
- 21.3** Z.T.O. D3 – Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata
- 21.4** Z.T.O. D4 – Aree termali di trasformabilità perequata
- 21.5** Z.T.O. D5 – Aree ricettive - alberghiere
- 21.6** Z.T.O. D6 – Centro commerciale integrato
- 21.7** Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione a destinazione commerciale – ricettiva - alberghiera

#### **Articolo 22 -Z.T.O. “D1” – Aree produttive consolidate**

Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

##### **22.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse:

- a) attività artigianali e industriali, con esclusione di edifici destinati all'esercizio di attività produttive classificate insalubri di prima classe;
- b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) attrezzature di servizio ai fabbricati produttivi;
- d) uffici, magazzini, depositi;
- e) impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- f) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività produttiva che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo;
- g) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- h) attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;
- i) gli insediamenti industriali insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;
- l) attività commerciali/ricettive previa integrazione delle aree a standard di cui all'art. 31 della L.R. 11/04 da ricavarsi all'interno del lotto edificabile;

- m) alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili.

Sono comunque escluse le nuove attività di cui alla lettera "c" dell'elenco delle industrie insalubri di prima classe riportate nell'elenco del D.M. della Sanità 05.09.1994 e s.m.i. e di quelle considerate ad alto rischio secondo il D.P.R. 175/88.

## **22.2 Modi di intervento**

### **22.2.1 Edilizia esistente**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:

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

### **22.2.2 Nuova edificazione**

Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

## **22.3 Parametri edificatori**

### **22.3.1 Rapporto massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

### **22.3.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

### **22.3.3 Altezza massima**

Non superiore a quella prevalente nell'intorno del perimetro dell'intervento, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti e per motivate esigenze produttive.

### **22.3.4 Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purchè in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

### **22.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti**

L'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e manovra degli autoveicoli. Ogni lotto destinato ad attività produttiva deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di autoveicoli in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 5

(cinque) di superficie lorda di pavimento e di spazi per verde in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 10 (dieci) di superficie lorda di pavimento.

### 22.3.6 Indici ecologici

Indice di permeabilità fondiaria da osservarsi nell'ipotesi di nuova costruzione: non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

## **Articolo 23 -Z.T.O. "D2" – Aree commerciali - artigianali consolidate**

Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività commerciali-artigianali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Il P.I. individua il limite del parco commerciale nell'ambito del quale valgono le disposizioni della L.R. n° 15/2009 e successive modificazioni.

### **23.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse:

- a) attività artigianali e direzionali;
- b) studi professionali;
- c) laboratori e magazzini artigianali;
- d) artigianato di servizio;
- e) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- f) impianti tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- g) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna unità commerciale-direzionale che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio commerciale-direzionale;
- h) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- i) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, delle innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- l) locali per le cure fisiche e laboratori di analisi;
- m) attività di servizio alle imprese (banche, assicurazioni, alberghi, motel, servizi di ristorazione e simili);
- n) alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili.

### **23.2 Modi di intervento**

#### **23.2.1 Edilizia esistente**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia

### 23.2.2 Nuova edificazione

Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.

## 23.3 Parametri edificatori

### 23.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

### 23.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

### 23.3.3 Altezza massima

Non superiore a quella prevalente nell'intorno del perimetro dell'intervento, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti e per motivate esigenze produttive.

### 23.3.4 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

L'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Ogni lotto destinato ad attività artigianale deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di veicoli in misura non inferiore a  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  5,00 di superficie lorda di pavimento, mentre per le attività commerciali e simili: 0,8  $m^2/m^2$  di superficie lorda di pavimento.

## **Articolo 24 -Z.T.O. "D3" – Aree produttive–commerciali-direzionali di trasformabilità perequata**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttive-commerciali-direzionali di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A.

### 24.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i relativi uffici:

- a) artigianali-industriali, con esclusione di edifici destinati all'esercizio dell'attività produttive classificate insalubri;
- b) commerciali limitatamente a:  
commercio all'ingrosso, depositi commerciali, magazzini, rimesse, esposizioni commerciali, medie strutture di vendita con esclusione delle tabelle merceologiche relative agli alimenti;
- c) aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, di innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- d) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- e) impianti tecnici e tecnologici relativi alle attività di cui sopra;

- f) servizi pubblici o di interesse pubblico;
- g) servizi e uffici degli enti locali e loro consorzi, associazioni, ecc.;
- h) locali per le cure fisiche e laboratori di analisi;
- i) esercizi pubblici e impianti di distribuzione di carburanti, ecc.;
- l) attività ricreative e sportive.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso residenziali salvo:

- alloggi di servizio (custode o titolare dell'azienda) nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume residenziale massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna unità produttiva/commerciale che raggiunga una s.l.p. di ameno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un corpo unico con l'edificio produttivo;
- alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili.

## 24.2 Modi di intervento

### 24.2.1 Edifici esistenti

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

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

### 24.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

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

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere orientativamente quantificata al 50% del plusvalore, salvo diversa motivazione data in sede di accordo pubblico-privato].

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

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;

- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

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

### **24.3 Parametri edificatori**

#### **24.3.1 Rapporto massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

#### **24.3.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### **24.3.3 Altezze**

Quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

#### **24.3.4 Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purchè in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

#### **24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti**

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 18 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 1,00 ogni m<sup>2</sup> 5,00 di superficie lorda di pavimento;
- c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale /direzionale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., l'incremento delle aree a standard dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

#### **24.3.6 Indici ecologici**

- a) Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 20% della superficie fondiaria.
- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale  
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale

## **Articolo 25 -Z.T.O. “D4” – Aree termali di trasformabilità perequata**

Comprendono le parti del territorio che, per la presenza di acqua calda termale nel sottosuolo, sono destinate alle attività termali.

### **25.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività termali;
- b) attività alberghiere termali;
- c) attrezzature sportive e ricreative legate all'attività termale;
- d) attività e attrezzature pubbliche o di uso pubblico compatibili.

### **25.2 Modi di intervento**

#### 25.2.1 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

### **25.3 Parametri edificatori**

#### 25.3.1 Potenzialità edificatoria

- a) strutture di servizio alle terme  
volume massimo edificabile: m<sup>3</sup> 7000
- b) strutture alberghiere a supporto dell'attività termale  
volume massimo edificabile: m<sup>3</sup> 15.000  
n° massimo posti letto: n° 150

#### 25.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### 25.3.3 Altezze

- a) strutture di servizio alle terme  
2 piani (m 6,50)
- b) strutture alberghiere a supporto dell'attività termale  
3 piani (m 9,50)

#### 25.3.4 Sistemazione dell'area scoperta

Dovrà essere prevalentemente a verde con la possibilità di realizzare strutture sportive.

## **Articolo 26 -Z.T.O. D5 – Aree ricettive - alberghiere**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive – alberghiere.

### **26.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghi e attività di ristorazione;
- b) attrezzature sportive – ricreative;
- c) attività e attrezzature pubbliche o di uso pubblico compatibili.

## **26.2 Modi di intervento**

### **26.2.1 Edilizia esistente**

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento massimo pari al 60% del volume esistente, con un limite massimo di m<sup>2</sup> 2000.

### **26.2.2 Nuova edificazione**

Con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

## **26.3 Parametri edificatori**

### **26.3.1 Indice di edificabilità**

Rapporto di copertura: 40% del lotto

### **26.3.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

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

### **26.3.3 Altezze**

Quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

### **26.3.4 Indici ecologici**

Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

### **26.3.5 Sistemazione aree scoperte**

Deve essere prevalentemente a verde con possibilità di realizzare strutture sportive.

## **Articolo 27 -Z.T.O. “D6” – Centro Commerciale Integrato**

Il P.I. conferma in tale zona la localizzazione di una Grande Struttura di vendita (G.S.) articolata in centro commerciale così come inteso dalla L.R. 37/1999 come confermata dalla L.R. 15/2004.

## **27.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) strutture di vendita al dettaglio di prodotti di supermercato;
- b) strutture di vendita al dettaglio specializzate (bricolage, casalinghi, abbigliamento, calzature, arredamento, elettrodomestici, ecc.);
- c) negozi di dettaglio tradizionale di prodotti di largo consumo;
- d) negozi di articoli specializzati;
- e) mostre mercato con serra di prodotti florovivaistici;
- f) esposizione permanente di artigianato locale;
- g) artigianato di servizio;
- h) esercizi pubblici di ristorazione;
- i) albergo di transito;
- l) impianti ricreativi e sportivi all'aperto e coperti (tennis, bowling, piscina coperta e scoperta, ecc.);
- m) superfici attrezzate a parco e giardino;
- n) parcheggi in superficie e nel sottosuolo;
- o) spazi di sosta e di circolazione pedonale.

## **27.2 Modi di intervento**

Con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Tipologia edilizia: edifici isolati o composti in blocchi articolati (anche se connessi) in modo da ridurre l'impatto visivo dell'entità volumetrica complessiva. Le tipologie costruttive dovranno essere in armonia con quelle della realtà locale del territorio, con particolare riguardo alla natura ed al colore dei materiali da impiegare, consentendo una edificazione più consona alle esigenze di tutela del paesaggio, di funzionalità e di produzione di energia sostenibile.

## **27.3 Parametri edificatori**

### **27.3.1 Rapporto massimo di copertura**

33% della superficie territoriale e comunque nel rispetto del massimo volume ammissibile dall'applicazione delle norme del P.U.A. convenzionato.

### **27.3.2 Distanze**

- a) distanza minima dai confini: m 10,00
- b) distanza minima tra fabbricati: m 15,00 o in adiacenza
- c) distanza minima dalle strade: m 20,00. Non sono considerate tali le strade interne di smistamento e di servizio.

### **27.3.3 Altezza massima**

m 12,00 fatta eccezione per i volumi tecnici e le eventuali prese di luce della copertura.

### **27.3.4 Sistemazione dell'area scoperta**

Standard in conformità a quanto stabilito dalla vigente normativa regionale in relazione alle diverse destinazioni insediabili.

La loro realizzazione deve essere contestuale all'edificazione del complesso e la messa in esercizio possibile al rilascio dell'agibilità del centro commerciale.

Gli impianti ricreativi e sportivi coperti non concorrono all'indice di copertura massimo ammesso di cui al punto 35.3.1.

#### 27.3.5 Indici ecologici

Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

### **Articolo 28 -Z.T.O. D7 – Aree di riqualificazione e riconversione a destinazione commerciale – ricettivo - alberghiera**

Zone coincidenti con le parti del territorio comunale da riqualificare.

#### **28.1 Destinazioni d'uso**

Coerentemente con il carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto delle aree di riqualificazione e riconversione, il P.I., fatte comunque salve le attività esistenti da confermare, esclude il nuovo insediamento delle seguenti tipologie di attività:

- industrie;
- attività artigianali di superficie utile superiore a m<sup>2</sup> 251 ed a m<sup>3</sup> 1.001 di volume diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica non inquinanti;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente dell'U.T.C. risultino in contrasto con le caratteristiche della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- macelli;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del dirigente dell'U.T.C. possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche della zona.

La destinazione residenziale è ammessa in misura non superiore al 50% della potenzialità edificatoria prevista nel Repertorio Normativo.

#### **28.2 Modi di intervento**

##### **28.2.1 Edilizia esistente**

sono ammessi per le attività esistenti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 nonché gli interventi di ampliamento, per l'adeguamento e messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T..

##### **28.2.2 Riqualificazione e riconversione**

Mediante P.U.A. perequato da attuarsi mediante 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 e comunque nei limiti di cui all'art. 28.3.1, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al punto 28.1.

## **28.3 Parametri edificatori**

### **28.3.1 Edilizia esistente**

Per l'edilizia esistente alla data di adozione del P.I. è sempre consentito per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo complessivo, compreso l'esistente, di m<sup>3</sup> 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 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..

### **28.3.2 Interventi di riqualificazione e riconversione**

#### **28.3.2.1 Indice di edificabilità interventi soggetti a P.U.A.**

Quelle previste negli accordi pubblico-privati di attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione e comunque nei limiti espressi nel Repertorio Normativo.

#### **28.3.2.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### **28.3.2.3 Altezze**

Quelle previste nell'accordo pubblico-privato.

#### **28.3.2.4 Superficie coperta**

Quella prevista nell'accordo pubblico-privato.

#### **28.3.2.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia**

Quelli previsti nell'accordo pubblico-privato.

#### **28.3.2.6 Permeabilità fondiaria**

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.): non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

## **Articolo 29 - Attività produttive - commerciali in zona impropria**

Il P.I. individua sul territorio comunale e indica nelle tavole 1/A e A1/B del P.I. le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

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

### **29.1 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente**

#### **29.1.1 Modi di intervento**

- a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01;

- b) con intervento diretto convenzionato, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche del P.R.G. previgente, confermate dal P.I.

#### 29.1.2 Parametri edificatori

Come da schede tecniche del P.R.G. previgente.

E' esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T..

### 29.2 Attività produttive - commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di P.I.

#### 29.2.1 Modi di intervento

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

#### 29.2.2 Parametri edificatori

Come da schede tecniche approvate elaborate in sede di P.I..

La possibilità di ampliamento, comunque, deve essere contenuta nel limite massimo dell'80% della superficie coperta esistente e a 1.500 m<sup>2</sup> di s.l.p..

E' esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle insediate alla data di adozione del P.A.T..

### 29.3 Attività esistenti da bloccare o da trasferire

Il P.I. identifica le attività produttive collocate in zona impropria bloccate o da trasferire che devono essere oggetto di ricollocazione in zona propria.

Le attività che si rilocalizzano dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione ad altro uso delle aree di provenienza, previo accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 ed in applicazione del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti N.T.O..

Per queste attività, in attesa che vengano definite le condizioni per la loro rilocalizzazione, non sono ammissibili interventi specifici edilizi eccedenti:

- la lettera b) comma 1 del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da trasferire;
- la lettera d) comma 1 del D.P.R. 380/01 per le attività individuate come da bloccare, esclusa demolizione e ricostruzione.

### 29.4 Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti medesimi.

Dove previsto, le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi di alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

## 29.5 Norme particolari

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.

### **Articolo 30 - Sportello unico attività produttive**

Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico in variante al P.I. medesimo limitatamente all'ampliamento delle attività economiche esistenti in zone proprie che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zona vincolata ed in zone agricole di buona integrità.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati alla data di adozione del P.I.

Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 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 regolamentate insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- 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, visuali panoramiche, ecc.

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., 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.

L'ampliamento delle attività dovrà essere ricondotto ai principi ed alle procedure della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dall'art. 6 delle N.T. del P.A.T., in aggiunta agli standard urbanistici.

## **TITOLO SESTO SISTEMA RURALE**

### **Articolo 31 - Classificazione delle zone agricole**

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

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

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

La zona agricola del Comune di Due Carrare è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) zone agricole;
- b) zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.

### **Articolo 32 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole**

#### **32.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

- a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m<sup>3</sup> 800, comprensivi dell'esistente purchè architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.  
L'ampliamento fino ad 800 m<sup>3</sup> va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.  
Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m<sup>3</sup> 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L.R. 48/85, è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti dell'indice di copertura dello 0,5% con un massimo di m<sup>2</sup> 50.

## 32.2 Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
- la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m<sup>3</sup> per ogni azienda agricola, ampliabili di m<sup>3</sup> 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
  - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
  - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m<sup>2</sup> 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
  - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L.R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m<sup>2</sup> 70,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.;
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e s.m.i.;
- d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale.

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

## **Articolo 33 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

- 33.1** Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati

ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.

- 33.2** La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.
- 33.3** Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura e sono soggetti a perequazione, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 400 m<sup>3</sup> e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali.

### **Articolo 34 - Vincoli**

- 34.1** All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 34.2** Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
- 34.3** L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..
- 34.4** Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).
- 34.5** All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 41, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 34.6** La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
- 34.7** Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

## **Articolo 35 - Caratteri degli interventi**

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

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

### **35.1 Fabbricati ad uso residenziale**

Per i nuovi fabbricati residenziali sono elementi di riferimento progettuale:

- a) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità;
- b) pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
- c) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40% salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
- d) manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali; l'eventuale posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici, dovrà far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- e) camini: realizzati in forma tradizionale;
- f) cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura qualora l'orditura principale venga realizzata in legno e le travature dovranno, in tal caso, essere lasciate a vista; in caso contrario dovranno essere previste come prolungamento del solaio dell'ultimo piano; la sporgenza massima potrà essere di 60 cm (escluse le grondaie). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di cm. 40;
- g) grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata; i pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente in prossimità degli angoli dei fabbricati;
- h) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purchè compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
- i) scale esterne: non sono consentite;
- l) poggiosi: sono consentiti i poggiosi purchè ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggiosi, terrazze, pensiline, tettoie ed altri elementi a sbalzo;
- m) forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;

- n) serramenti: dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti in adeguamento a quelli presenti negli edifici esistenti;  
serramenti in materiale diverso potranno essere concessi:
- per motivate ragioni tecnico-architettoniche e/o per forometrie di dimensioni eccezionali;
  - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purchè con rivestimento esterno a vista in legno;
- o) materiali di finitura esterni: vanno selezionati materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche;
- p) recinzioni: dovranno essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili) ovvero con murature tradizionali solamente nelle zone fronteggianti spazi pubblici (la parte cieca di altezza massima di cm 30) o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva autoctona;
- q) aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate 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; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- r) con visuali: devono essere salvaguardati i con visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

### **35.2 Annessi rustici e allevamenti non intensivi**

La progettazione di nuovi annessi rustici ed allevamenti non intensivi dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, attraverso l'ausilio dello "schema di visualizzazione" di cui al punto successivo, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente.

Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani.

Sono elementi di riferimento per la progettazione:

- il sistema di copertura;
- i materiali di finitura esterna;
- la distribuzione e l'articolazione dei volumi.

Attraverso la definizione degli elementi di cui sopra dovrà essere garantita una continuità sostanziale del sistema ambientale preesistente, preservando gli ambiti con prevalente carattere di naturalità.

### **35.3 Schema di visualizzazione**

Lo schema di visualizzazione è finalizzato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente.

Esso si compone di (documentazione minima):

- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

- visualizzazione, nell'ambito dell'immagine fotografica, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione;
- nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
- nel caso di trasformazioni edilizie limitate, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio.

## **Articolo 36 - Riqualficazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualficazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici.

In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione e accorpamento del volume costruito, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, allo scopo di:

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

## **Articolo 37 - Parametri edificatori**

### **37.1 Distanze residenza e annessi rustici non destinati a ricovero animali**

#### 37.1.1 Distanza minima dalle strade

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purchè non sopravanzi rispetto al fronte stradale.

#### 37.1.2 Distanza minima dai confini di proprietà

m 5,00

#### 37.1.3 Distanza minima tra fabbricati

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

#### 37.1.4 Distanza minima dai limiti di zona

m 5,00

### **37.2 Distanze allevamenti a carattere familiare**

#### 37.2.1 Distanza minima dalle strade

Quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

37.2.2 Distanza minima dai confini di proprietà

m 10,00

37.2.3 Distanza minima tra fabbricati

m 15,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

37.2.4 Distanza minima dai limiti di zona

m 10,00

**37.3 Distanze allevamenti a carattere non intensivo**

37.3.1 Distanza minima dalle strade

Quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

37.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

m 25,00

37.3.3 Distanza minima tra fabbricati

m 30,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

37.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

m 50,00

37.3.5 Concimaie e vasche di stoccaggio

Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

**37.4 Limiti di altezza e piani**

37.4.1 residenze e annessi rustici non dedicati a ricovero animali: H max m 6,50  
n° piani: n° 2

37.4.2 allevamenti: H max m 4,50  
n° piani: n° 1

**37.5 Distanze allevamenti a carattere intensivo**

Il P.I. individua la fascia di rispetto degli allevamenti intensivi situati nel Comune di Maserà di Padova, all'interno della quale non sono ammessi ampliamenti e/o nuove costruzioni residenziali.

### **Articolo 38 - Sottozona agricola**

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

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole (art. 32 e seguenti).

### **Articolo 39 - Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola**

Le zone di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

La progettazione in tali aree dovrà:

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

## TITOLO SETTIMO SISTEMA DEI SERVIZI

### **Articolo 40 -Zone "F" destinate ad uso pubblico e di interesse generale**

#### **40.1 Generalità**

- 40.1.1 Le zone F, così come indicate nella planimetria di P.R.G., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.
- 40.1.2 Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m<sup>3</sup> di volume edificabile lordo;
  - b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
  - c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.
- 40.1.3 Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:
- a) relativamente alla residenza, m<sup>2</sup> 35 per abitante teorico così ripartiti:
    - parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
    - verde pubblico: 10 m<sup>2</sup>/ab;
    - parco urbano: 10 m<sup>2</sup>/ab;
    - attrezzature scolastiche: 5 m<sup>2</sup>/ab;
    - attrezzature di interesse comune: 5 m<sup>2</sup>/ab;di cui standard primari:
    - parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
    - verde pubblico: 5 m<sup>2</sup>/ab;
  - b) relativamente all'industria e all'artigianato, tenuto conto delle carenze di standard nelle zone produttive esistenti: m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone;
  - c) relativamente al commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda di pavimento;
  - d) relativamente al turismo, m<sup>2</sup> 15 ogni m<sup>3</sup> 100, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni m<sup>2</sup> 100, nel caso di insediamento all'aperto.
- 40.1.4 Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 40.1.5 Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.
- 40.1.6 Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile.
- 40.1.7 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata

realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano.

#### **4.02 F1 - Aree per l'istruzione**

- Destinazioni d'uso:
  - a) asili nido;
  - b) scuole materne;
  - c) scuole elementari e medie dell'obbligo;
  - d) attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici;
  - e) abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.
- Parametri edificatori:
  - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
  - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
    - H max: m 10,00
    - distanza confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00.
- Le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport.

#### **4.03 F2 - aree per attrezzature di interesse comune**

- Destinazioni d'uso:
  - a) attrezzature religiose e di culto;
  - b) culturali;
  - c) sociali;
  - d) sanitarie;
  - e) amministrative;
  - f) attrezzature di interscambio;
  - g) socio-assistenziali;
  - h) protezione civile;
  - i) abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.
- Parametri edificatori:
  - indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
  - altezza massima: m 10,00
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: m 5,00

#### **4.04 F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport**

- Destinazioni d'uso:

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive ed in particolare:

  - verde pubblico: grande parco urbano di relazione e connessione urbana tra i centri di Carrara S. Giorgio e Carrara Santo Stefano, parchi di quartiere ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;

- impianti sportivi: impianti sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non.

Sono consentiti i servizi e le attrezzature di supporto quali chioschi per la vendita di bibite e giornali, servizi igienici, ecc. e le destinazioni strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).

- Impianti sportivi privati:
  - 101: area destinata alla pesca sportiva.  
Su tale area è consentita l'edificazione di edifici a servizio dell'attività sportiva con un volume massimo di m<sup>3</sup> 300 e altezza di 1 piano, nel rispetto delle distanze di cui al presente articolo.
  - 102: area destinata all'equitazione.  
Su tale area è consentita l'edificazione di edifici a servizio dell'attività sportiva nei limiti dei parametri edificatori del presente articolo.
  - 103: area destinata ad attrezzature ricreative / sportive in genere.  
Su tale area è consentita l'edificazione di edifici a servizio delle attività sportive nei limiti dei parametri edificatori del presente articolo.

Parametri edificatori:

- indice di copertura:
  - area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria
  - area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria
  - impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti
- altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività;
- distanza minima dalle strade: m 10,00
- distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.

#### **40.5 F4 - aree per parcheggi**

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i parametri del presente articolo.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse.

#### **40.6 Modi di intervento**

Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, oppure con P.U.A. qualora inserite in un perimetro a ciò predisposto dal P.I.

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di P.I. (simboli e grafie) relative alle diverse attrezzature hanno valore indicativo e possono essere variate in seguito ad approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di progetto edilizio delle nuove costruzioni e delle opere, ferme restando le quantità minime di legge per ogni attrezzatura o servizio.

Tali aree possono essere realizzate e/o utilizzate da Enti o privati attraverso apposite convenzioni registrate e trascritte.

## **TITOLO OTTAVO VINCOLI TECNOLOGICI**

### **Articolo 41 - Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265)**

#### **41.1 Servizi cimiteriali**

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritore, parcheggi, ecc.).

L'eventuale ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale.

#### **41.2 Fasce di rispetto cimiteriale**

All'interno delle zone di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 1265/34:

- a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) l'ampliamento nella percentuale del 10% e comunque nel limite complessivo di m<sup>3</sup> 800, compreso il volume esistente e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

### **Articolo 42 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Le tavole del P.I. localizzano le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti di cui al D. Lgs. 259/03 e s.m.i.

#### **42.1 Criteri per l'installazione di eventuali nuovi impianti**

- a) Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzati nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.) della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 31/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i.;
- b) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04;
- c) le infrastrutture devono essere 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 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune;

- d) 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;
- e) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- f) deve essere collocato, alla base del palo / traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza di sistemi radianti mascherati.

### **Articolo 43 - Depuratore - fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)**

Trattasi di aree di sedime dell'impianto di depurazione per il trattamento di scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto, disciplinate dal R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i..

Le tavole del P.I. individuano l'impianto di depurazione comunale e relativa fascia di rispetto profonda m 100,00 dal perimetro dell'area di pertinenza degli impianti.

Sono vietate nuove costruzioni e ricostruzioni fatte salve le opere infrastrutturali relative ai depuratori, agli ecocentri ed ai magazzini comunali o similari.

La fascia di rispetto si estingue automaticamente ad avvenuta eliminazione degli impianti di depurazione.

### **Articolo 44 - Ex discarica - fasce di rispetto (D. Lgs. n° 36/2003)**

La ex discarica esistente in via Figaroli è classificata secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D. Lgs. n° 36/2003 come discarica per "Rifiuti solidi urbani".

Gli interventi sulla medesima dovranno risultare conformi alle disposizioni del D. Lgs. n° 36/2003 e alla L.R. 21 ottobre 2000 n° 3 e s.m.i..

La fascia di rispetto è stabilita in m 150 dal perimetro dell'area già destinata alla raccolta dei rifiuti secchi o comunque non putrescibili.

La fascia di rispetto si estingue automaticamente ad avvenuto completamento della bonifica della discarica.

### **Articolo 45 - Elettrodotti - fasce di rispetto**

I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono:

elettrodotto: Padova – Monselice – Rovigo con tensione di esercizio di 132 kV

elettrodotto: Camin – Battaglia Terme con tensione di esercizio di 132 kV

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate ai sensi delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative; il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario / gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L. 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 e ricadenti nel contesto della sopracitata normativa 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.

#### **Articolo 46 - Metanodotto - fasce di rispetto**

Il metanodotto presente nel territorio comunale è indicato con la fascia di rispetto da ritenersi indicativa; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'Ente Gestore (S.N.A.M.) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

**TITOLO NONO**  
**SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - (D.I. N°**  
**1404/68 – D.P.R. N° 495/92 – D. LGS. N° 285/92 E S.M.I.)**

**Articolo 47 -Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n°**  
**495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)**

- 47.1** Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, protezione, ampliamento e creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.  
Nelle tavole del P.I. sono individuate le principali infrastrutture esistenti e previste, destinate alla viabilità, secondo la seguente classificazione:  
a) autostrade;  
b) viabilità statale;  
c) viabilità provinciale;  
d) viabilità comunale.  
In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.
- 47.2** Fasce di rispetto stradale  
Ai sensi del D. Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada” e D.P.R. n° 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione” e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.  
Nelle fasce di rispetto potranno essere effettuati interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, fatto salvo quanto previsto dall’art. 36, sempre che non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente sul fronte stradale e, in ogni caso, senza aumento del numero delle unità abitative.  
In tali aree potranno inoltre essere realizzati, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo e hanno la stessa destinazione urbanistica e capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.
- 47.3** Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. indica:  
a) il presumibile tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;  
b) l’indicazione strategica dei presumibili tracciati individuati dal P.A.T. ma non rientranti nel dimensionamento del presente P.I..
- 47.4** Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia della profondità di m 10,00, su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I..
- 47.5** La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, riportata nelle tavole del P.I. negli ambiti soggetti a P.U.A., è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.I..

**47.6 Prospetto delle fasce di rispetto stradale (D.P.R. n° 495/1992 e D. Lgs. n° 285/92)**

Posizione	Opere	Tipo A per autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrim.	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali escluse vicinali	Tipo F vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	m 60	m 40	m 30	m 20	m 20	m 20	m 10
	Canali – fossi – escavazioni lateralmente alle strade	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m 5	m 5	m 5	m 3			
Fuori dai centri abitati ma in Z.T.O. A-B-C-D esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	m 30	m 20	m 20	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.
	Canali – fossi – escavazioni	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m 5	m 5	m 5	m 3			
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	m 30	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.	Art. 6 N.T.O.
	Canali – fossi – escavazioni	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3	m 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m 3	m 3	m 2				

## **Articolo 48 - Percorsi ciclo-pedonali**

- 48.1** Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:
- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
  - valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale e in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità e i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.
- 48.2** Le piste ciclabili possono essere realizzate su:
- sede propria ad unico doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
  - corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata, di norma, in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitazioni di corsia;
  - corsia riservata ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
- 48.3** 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 progetto esecutivo o di P.U.A.

## **TITOLO DECIMO SISTEMA AMBIENTALE**

### **Articolo 49 - compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori**

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in quattro classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree idonee con presenza di ristagno idrico e aree non idonee).

#### **49.1 Aree idonee**

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dai D.M. 25.09.2005 – 11.03.1998 e dalle D.G.R.V. n° 1322/06 e n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto prescritto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica.

#### **49.2 Aree idonee a condizione**

L'edificazione è possibile a condizione che sia eseguita, per qualsiasi tipologia di intervento, una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.

Nell'ipotesi di volumetria al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza delle aree a deflusso difficoltoso, in cui è necessario uno specifico studio per garantire la fruibilità delle opere in progetto.

#### **49.3 Aree idonee a condizione con presenza di aree a ristagno idrico**

Oltre alle indagini previste al punto precedente, dovrà essere posta particolare attenzione al rischio di ristagno idrico.

Tale rischio può essere mitigato adottando accorgimenti tecnici che limitino gli interventi di impermeabilizzazione del suolo, che ripristinino la piena funzionalità agli scoli naturali ed evitino la tombinatura di quelli esistenti.

#### **49.4 Aree non idonee**

In queste aree l'edificabilità non è consentita.

Nelle aree non idonee è comunque possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione, restauro 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.

## **Articolo 50 - Misure di salvaguardia idraulica**

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. del Conselvano, del P.A.T. e del P.I..

In particolare:

a) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:

- m<sup>3</sup> 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
- m<sup>3</sup> 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
- m<sup>3</sup> 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità.

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

Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella V.C.I. del P.A.T.I. secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.

Preferibilmente il volume di invaso va ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. La vasca di accumulo e/o l'invaso potranno essere previste anche all'esterno del P.U.A., in aree agricole immediatamente contermini.

Qualora gli spazi in superficie non siano sufficienti, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere progettata tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni necessarie per recuperare il volume di invaso, anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato della rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricato nel fosso ricettore, analogamente a quanto riportato nell'allegato M della V.C.I. del P.A.T.I. del Conselvano;

- b) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m<sup>2</sup> di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire 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;
- c) è vietata la realizzazione di nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; salvo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- d) deve essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- e) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica; pertanto la vegetazione di tipo

- arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- e) negli studi idrogeologici dovranno essere adottate le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- f) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale, lo sbarramento. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
- descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
  - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
  - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904;
  - eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni;
- g) nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a intervento di manutenzione e pulizia;
- h) nei P.U.A. gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;
- i) la quota del piano di calpestio del piano terra dei fabbricati deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in sede di P.U.A. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire. In ogni caso tale quota deve essere sopraelevata di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- l) 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 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, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Amministrazione competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dell'inquinamento (a titolo di esempio quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 107 del 5 novembre 2009),

nonché le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, nonché le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I..

## **Articolo 51 - Idrografia e relative fasce di rispetto**

### **51.1 Servitù idraulica**

51.1.1 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.

51.1.2 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 (Z.T.O. A-B-C-D-F).

51.1.3 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;
- eventuali richieste di intervento entro la fascia di rispetto devono essere sottoposte al preventivo parere vincolante dell'autorità idraulica competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica);
- 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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36;
  - 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 approvato dall'I.R.A.;
  - e) piste ciclabili / percorsi ecologici.

51.1.4 Gli interventi edilizi di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità presposta alla tutela del corso d'acqua.

51.1.5 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.

## **Articolo 52 - Corsi d'acqua – Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142, lettera c)**

Ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 ed in ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto n° 940/1994 e s.m.i. sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde–piedi degli argini, per una fascia della profondità di m 150 ciascuna:

- canale Cagnola;
- canale Sotto Battaglia (Vigzone);
- scolo Rialto;
- canale Biancolino;
- canale Battaglia.

Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate dal P.R.G. come Z.T.O. A e B.

Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle D.I.A. su tali aree sono subordinati, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del D. Lgs. 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, 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.

## **Articolo 53 - Aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 art. 136)**

Le tavole del P.I. individuano il seguente bene paesaggistico di notevole interesse pubblico: “area tra in nuclei storici di Carrara San Giorgio e Carrara Santo Stefano”.

Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle D.I.A. su tali aree sono subordinati, ai sensi degli artt. 131 e seguenti del D. Lgs. n° 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

## **Articolo 54 - Vincoli geologici**

### **54.1 Vincolo sismico**

L'intero territorio ricade in area classificata “Zona 4” ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67 del 3 dicembre 2003 e della D.G.R. n° 71 del 2008.

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/03 e n° 3519/06;
- D.G.R.V. n° 71 del 22 gennaio 2008;
- L.R. n° 13/04;
- L.R. n° 38/04.

### **54.2 Rilievi collinari**

Nel territorio comunale vi sono due emergenze collinari dai sedimenti di pianura e pertanto elementi di interesse geologico da preservare.

Il P.I. individua con apposita grafia i due rilievi come aree non idonee alla edificabilità, fatti salvi tutti gli interventi di valorizzazione e recupero degli edifici storici di pregio esistenti di cui all'art. 8.2.

### **54.3 Ex cava**

Trattasi di area di sedime di cava autorizzata classificata non idonea nella tav. 3 “Carta delle penalità idrogeologiche”.

La normativa di riferimento è la L.R. 44/1982 e s.m.i.

## **Articolo 55 - Coni visuali**

Nelle tavole del P.I. sono individuati con apposita grafia i coni visuali che devono essere salvaguardati in quanto consentono la percezione visiva del paesaggio o di particolari manufatti di pregio ambientale.

Per le nuove edificazioni eventualmente ammesse in aree interessate da coni visuali, l’ubicazione e le dimensioni del manufatto non dovranno compromettere la veduta interessata dal cono.

## **Articolo 56 - Tutela del sistema ambientale e paesaggistico**

### **56.1 Aree a verde privato – parchi e giardini**

Aree poste a protezione dell’edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d’uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).

Accorpamenti e recuperi dell’esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l’edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 4.

Tali aree possono essere destinate a parcheggio purché opportunamente piantumate con essenze locali autoctone d’alto fusto nel rispetto di quelle eventualmente preesistenti.

### **56.2 Siepi e filari alberati**

Il P.I. tutela le “siepi e filari da tutelare” in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico.

### **56.3 Land markers: grandi alberi e parchi-giardini**

Il P.I. conferma la tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, dei parchi e giardini storici di pregio già individuati nella tavola n° 5 del P.T.C.P. e tav. 2 del P.A.T.:

- a) giardino del Castello di S. Pelagio
- b) giardino di Villa Dolfin detta “La Mincana”
- c) giardino di Villa Tondello
- d) grandi alberi.

Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica utilità, ovvero di pericolo per la comunità, in particolare nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale; queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

### **56.4 Aree boschive**

Si identificano come tali le aree censite nella Carta Forestale Regionale.

Il Comune, in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuove azioni in materia di gestione del patrimonio boschivo, secondo quanto dettato dalle normative vigenti.

## **56.5 Aree rilevanti per la rete ecologica comunale**

56.5.1 La rete ecologica del P.I. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P., del P.A.T.I. del Conselvano e del P.A.T. individuando inoltre gli ambiti di formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

### **56.5.1a Ambito per l'istituzione di parco naturalistico Biancolino - Vigenzona**

Il P.I. individua nell'area compresa tra gli argini maestri dei corsi d'acqua Biancolino e Vigenzona, l'ambito per l'istituzione del Parco naturalistico in sintonia con le norme definite dagli artt. 13.4.2 e 13.4.3 del P.A.T..

In tali aree, classificate non idonee ai fini edificatori, potranno essere sviluppati progetti di riqualificazione ambientale e naturalistica con particolare attenzione agli interventi di miglioramento, rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale e di sicurezza idraulica effettuati con interventi di ingegneria naturalistica.

In tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n° 42/2004. Il Comune prevede che le azioni sopracitate possano essere effettuate e monitorate anche da parte degli Enti competenti (ConSORZI di Bonifica degli A.T.O., Magistrato alle acque, A.R.P.A.V, ecc.).

### **56.5.1b Ambito per l'istituzione di parco fluviale agricolo**

Il P.I. identifica l'ambito attraversato dai canali Vigenzona e Biancolino per l'istituzione di un parco fluviale agricolo.

Si identificano come tali gli ambiti che conservano caratteri naturalistici e morfologico-paesaggistici di pregio originati da corsi d'acqua di particolare interesse, ambiti attualmente destinati in prevalenza ad uso agricolo.

Il Comune ne definisce con precisione i limiti destinati a tutela e valorizzazione attraverso la creazione di un "parco agrario" con particolare salvaguardia ambientale attraverso le seguenti:

#### Prescrizioni

All'interno delle zone di tutela dei corsi d'acqua di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I. e, per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44.

#### Indirizzi/azioni

Nell'intero ambito destinato a "parco fluviale-agrario" si persegue, nel rispetto di quanto previsto all'art. 16.1.1 del P.A.T., la valorizzazione e la leggibilità di paleoalvei, golene, e qualsiasi altro segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, attraverso:

- a) la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio fluviale e delle sistemazioni agricole tradizionali;
- b) la creazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici pubblici e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;

- c) l'incentivazione di colture a basso impatto (e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi), in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- d) la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Il Comune prevede che le azioni sopracitate possano essere effettuate e monitorate anche da parte degli Enti competenti (Genio Civile, Magistrato alle Acque, A.R.P.A.V., ecc.).

#### 56.5.2 Interventi:

- sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna.  
In particolare lo sviluppo della rete ecologica può essere incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" attraverso sinergie con l'Amministrazione Provinciale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute, attraverso progetti integrati d'Area P.I.A. o progetti singoli;
- tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale (reticolo dei corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.);
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

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

### **56.6 Varchi urbani – Connessioni preferenziali**

56.6.1 Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali – tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

56.6.2 Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.).

56.6.3 Le tavole del P.I. precisano i limiti dei varchi in funzione delle specifiche esigenze dei luoghi e dei contesti edificati.

### **Articolo 57 -Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete**

Il P.I. individua nelle tavole di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico.

La finalità è la tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

In tali ambiti:

- non sono consentite opere di modifica dei tracciati stradali esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di cartellonistiche pubblicitarie, di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso ed elementi che motivatamente non si ritengono consoni allo stesso);
- sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno e l'introduzione di essenze non pertinenti;
- devono in ogni caso essere garantiti la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, la tutela degli aspetti naturali e degli elementi di arredo storico, presenti nel contesto;
- il colore della facciata, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

All'interno dei contesti sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. 380/01 con le limitazioni di cui all'art. 8.2 limitatamente agli edifici con grado di intervento n° 1-2-3; non possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti non previsti nel presente P.I..

Per gli edifici esistenti, in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, sono sempre possibili accordi pubblici-privati finalizzati alla riqualificazione urbanistica del contesto, mediante demolizione parziale o totale degli elementi detrattori e riconoscimento di un credito edilizio da determinarsi in conformità all'art. 60 delle presenti N.T.O..

All'interno dei contesti figurativi possono essere individuate aree a standard purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non arrecanti pregiudizio all'ambito tutelato.

## **Articolo 58 - Sostenibilità energetica degli edifici**

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

Tali norme, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.

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

**Articolo 59 -Perequazione urbanistica**

**59.1 Definizione**

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

**59.2 Criteri e modalità di applicazione**

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.

Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree distinte "ad arcipelago" non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 40, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A..

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore.

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

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

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

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

## **Articolo 60 - Credito edilizio e registro**

### **60.1 Definizione**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 61.

### **60.2 Criteri e modalità di applicazione**

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup>, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m<sup>2</sup> - €/m<sup>2</sup> edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale, incrementati di una percentuale non superiore al 20% da definire nell'ambito di strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

### **60.3 Attuazione**

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui all'art. 66, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);

- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

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

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

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

## **Articolo 61 - Compensazione urbanistica**

### **61.1 Definizione**

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

### **61.2 Criteri e modalità di applicazione**

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

## **Articolo 62 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

### **62.1 Definizione**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

### **62.2 Criteri e procedure di applicazione**

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi.

Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

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

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

### **Articolo 63 - Limite piano di utilizzo delle risorse termali**

Il Comune di Due Carrare rientra nel Piano di utilizzo termale di cui al p.c.r. n° 1111 del 23 aprile 1990 e successive modifiche e pertanto soggetto alle norme dello stesso; l'attuazione di insediamenti termali di riserva avviene mediante piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione convenzionati.

## TITOLO DODICESIMO MONITORAGGIO

### Articolo 64- Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

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

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

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
<b>Aria</b>	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.
	Ozono (O <sub>3</sub> )	A.R.P.A.V.
<b>Clima</b>	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.
<b>Acqua</b>	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.
	Sito contaminato (ex discarica): percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune
<b>Biodiversità</b>	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
<b>Uso agricolo</b>	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.
<b>Patrimonio culturale architettonico e archeologico</b>	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune
<b>Salute umana</b>	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune
	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie	Comune
	Numero di stazioni radio base installate	Comune
	Numero edifici dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune
<b>Popolazione</b>	Composizione media delle famiglie	Comune
	Numero totale di abitanti	Comune
	Numero di stranieri residenti	Comune
	Indice di composizione	Comune

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
<b>Beni materiali</b>	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune
	Grado di riqualificazione urbanistica e ambientale	Comune
	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune
<b>Pianificazione e vincoli</b>	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)”.

L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

## **TITOLO TREDICESIMO DEROGHE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 65 - Deroghe**

- 65.1** Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 65.2** Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.
- 65.3** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

### **Articolo 66 - Disposizioni transitorie**

- 66.1** Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
- 66.2** Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.
- 66.3** Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

### **Articolo 67 - Entrata in vigore della variante generale al P.I.**

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione.

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

### **Articolo 68 - Repertorio normativo**

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 1: TERRADURA - MEZZAVIA**

RIF. TAV. 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3

ZONA OMOGENEA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
A1		1	15.540	DIRETTO							
A1		2	4.405	DIRETTO							
A1		3	5.640	DIRETTO							
A1		4	3.295	DIRETTO							
A1		5	6.170	DIRETTO							
A2		1	3.915	DIRETTO							
A2		2	8.225	DIRETTO							
A2		3	780	DIRETTO							
A2		4	290	DIRETTO							
A2		5	1.550	DIRETTO							
A2		6	425	DIRETTO							
A2		7	2.545	DIRETTO							
A2		8	5.835	DIRETTO							
A2		9	5.435	DIRETTO							
A2		10	9.325	DIRETTO							
A2		11	36.580	DIRETTO							
A2		12	44.385	DIRETTO							
A2		13	2.315	DIRETTO							
A2		14	9.135	DIRETTO							
A2		15	6.010	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 1: TERRADURA - MEZZAVIA**

RIF. TAV. 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3

ZONA OMOGENEA	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA		MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO	VOLUME DI PROGETTO	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
		TIPO	m <sup>2</sup>								
B	1		16.475	DIRETTO		800					
B	2		10.470	P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dal programma integrato
B	3		5.730	DIRETTO		800					
B	4		6.210	DIRETTO							
B	5		5.395	DIRETTO							
B	6		3.780	DIRETTO							
B	7		8.950	DIRETTO		800					
B	8		4.180	DIRETTO							
B	9		16.750	DIRETTO							
B	10		14.925	DIRETTO							
B	11		5.610	DIRETTO							
B	12		2.955	DIRETTO							
B	13		8.100	P.U.A. VIGENTE		10.938					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (PN 9)
B	14		8.410	DIRETTO							
B	15		5.855	DIRETTO							
B	16		8.255	DIRETTO		3.600					compreso volume per credito edilizio di mc. 800 a favore di salvò Antonio e Fernando, in riferimento al p.c. n° 148/2005 del 24.11.2005 - e di mc. 300 a favore di Giada Costruzioni s.r.l. e accordo pubblico privato 6067 del 9.6.2011
B	17		2.470	DIRETTO							
B	18		339	DIRETTO							
B	19		3.915	DIRETTO							
B	20		2.315	DIRETTO							
B	21		10.455	DIRETTO							
B	22		13.330	DIRETTO							
B	23		19.825	DIRETTO		1.600					
B	24		2.665	DIRETTO		800					
B	25		2.920	DIRETTO		1.200					
B	26		1.765	DIRETTO							
B	27		1.865	DIRETTO							
B	28		5.190	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 1: TERRADURA - MEZZAVIA**

RIF. TAV. 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3

ZONA OMOGENEA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
B		29	2.385	DIRETTO							
B		30	5.335	DIRETTO							
B		31	1.275	DIRETTO							
B		32	12.676	DIRETTO		2.400					
B		33	2.760	DIRETTO							
B		34	4.930	DIRETTO							
B		35	2.800	DIRETTO		1.200					
B		36	3.580	DIRETTO							
B		37	330	DIRETTO							
C1		1	11.473	DIRETTO							
C1		2	15.063	DIRETTO		400					
C1		3	8.636	DIRETTO							
C1		4	18.143	DIRETTO							
C1		5	35.052	DIRETTO		800					
C1		6	40.320	DIRETTO		1.200					
C1		7	19.134	DIRETTO							
C1		8	33.570	DIRETTO		400					
C1		9	48.000	DIRETTO		400					
C1		10	47.818	DIRETTO		400					
C1		11	38.585	DIRETTO		1.600					
C1		12	9.004	DIRETTO							



# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 2: CORNEGLIANA**

RIF. TAV. 2.2.1 - 2.2.2

ZONA OMOGENEA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m²	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m³/m²	VOLUME DI PROGETTO m³	ISTRUZIONE m²	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m²	VERDE PUBBLICO m²	PARCHEGGIO m²	NOTE
A1		1	1.275	DIRETTO							
A1		2	1.690	DIRETTO							
A1		3	635	DIRETTO							
A2		1	2.000	DIRETTO							
A2		2	2.750	DIRETTO							
A2		3	34.020	DIRETTO							
A2		4	5.420	DIRETTO							
A2		5	3.635	DIRETTO							
A2		6	6.890	DIRETTO							
A2		7	4.705	DIRETTO							
A2		8	1.260	DIRETTO							
A2		9	2.000	DIRETTO							
A2		10	2.965	DIRETTO							
A2		11	5.230	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

ATO 2: CORNEGLIANA

RIF. TAV. 2.2.1 - 2.2.2

ZONA OMOGENEA	TIPO	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA		MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO	VOLUME DI PROGETTO	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
			m²	m²								
B	B	1	1.755		DIRETTO							
B	B	2	1.590		P.U.A. VIGENTE	4.458						si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (ex ZTO C2/3 - PN 6)
B	B	3	2.995									
B	B	4	1.765									
B	B	5	3.155									
B	B	6	19.210									
B	B	7	7.660		P.U.A. VIGENTE	400						si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente
B	B	8	9.675		DIRETTO							
B	B	9	970		DIRETTO							
B	B	10	2.520		DIRETTO							
B	B	11	4.630		DIRETTO							
B	B	12	1.300		P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente
B	B	13	2.720		DIRETTO							
B	B	14	715		DIRETTO							
B	B	15	5.370		DIRETTO		800					
B	B	16	2.050		DIRETTO							
B	B	17	5.225		DIRETTO							
B	B	18	4.175		DIRETTO							
B	B	19	725		DIRETTO							
B	B	20	7.025		DIRETTO							
B	B	21	18.410		DIRETTO							
B	B	22	9.510		DIRETTO		2.400					
B	B	23	3.325		P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (ex C2/4 - PN 7)
B	B	24	1.060									
B	B	25	1.920									

# REPERTORIO NORMATIVO

ATO 2: CORNEGLIANA

RIF. TAV. 2.2.1 - 2.2.2

ZONA	OMOGENEA	TIPO	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA		MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO	VOLUME DI PROGETTO	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>								
		C1	1		4.089	DIRETTO							
		C1	2		4.500	DIRETTO		400					
		C1	3		16.517	DIRETTO		400					
		C1	4		12.541	DIRETTO							
		C1	5		22.360	DIRETTO							
		C1	6		8.917	DIRETTO		400					
		C1	7		18.025	DIRETTO		400					
		C1	8		25.467	DIRETTO		800					
		C1	9		10.996	DIRETTO							
		C1	10		20.536	DIRETTO		400					
		C1	11		13.596	DIRETTO							
		C1	12		10.355	DIRETTO							
		C2 PER	1a		38.430	P.U.A.	0,7	26.945			11.930	0	
		C2 PER	1b		10.000	P.U.A.	0,5	5.000			9.155	0	accordo pubblico privato 3318 del 28.3.2011-volumetria da concentrare nella Z.T.O. C2 PER 1a
		C2 PER	1c		1.500	P.U.A.	1,6	2.400			0	1.500	
		C2 PER	1d		660	P.U.A.	0,5	330			0	0	
		C2 PER	2		37.500	P.U.A.	0,5	19.350			4.705	2.830	compreso credito edilizio a favore del Comune di Due Carrare per esigenze sociali di mc. 600

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 2: CORNEGLIANA**

**RIF. TAV. 2.2.1 - 2.2.2**

ZONA OMOGENEA	TIPO	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO	VOLUME DI PROGETTO	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
D1		1	67.160	DIRETTO							
D1		2	20.440	DIRETTO							
D1		3	32.320	DIRETTO							
D1		4	16.670	DIRETTO							
D1		5	5.670	DIRETTO							
D1		6	19.660	DIRETTO							
D1		7	9.380	DIRETTO							
D2		1	15.790	DIRETTO							
D2		2	5.300	DIRETTO							
D2		3	22.720	DIRETTO							
D2		4	2.570	DIRETTO							
D3		1	4.800	P.U.A.							accordo pubblico privato prot. 5938 del 07.06.2011
D3		2	20.393	P.U.A.							accordo pubblico privato prot. 1.624 del 10.02.2011
D3		3	3.980	P.U.A.							accordo pubblico privato prot. 6029 del 09.06.2011

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
TIPO	OMOGENEA										
A1		1	5.955	P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente
A1		2	29.835	DIRETTO							
A1		3	9.080	DIRETTO							
A1		4a	16.770	P.U.A. - DIRETTO		5.600					
A1		4b	2.310	P.U.A.							
A1		5	125	DIRETTO							
A1		6	16.865	DIRETTO							
A1		7	7.345	DIRETTO							
A1		8	220	DIRETTO							
A1		9	2.655	DIRETTO							
A1		10	5.620	DIRETTO							
A1		11	1.740	DIRETTO							
A1		12	935	DIRETTO							
A1		13	1.270	DIRETTO							
A1		14	540	DIRETTO							
A2		1	5.165	DIRETTO							
A2		2	1.315	DIRETTO							
A2		3	1.660	DIRETTO							
A2		4	2.635	DIRETTO							
A2		5	3.485	DIRETTO							
A2		6	3.220	DIRETTO							
A2		7	2.280	DIRETTO							
A2		8	785	DIRETTO							
A2		9	12.185	DIRETTO							
A2		10	3.760	DIRETTO							
A2		11	5.105	DIRETTO							
A2		12	1.150	DIRETTO							
A2		13	3.650	DIRETTO							
A2		14	1.175	DIRETTO							
A2		15	1.875	DIRETTO							
A2		16	1.840	DIRETTO							
A2		17	3.455	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6

ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO

ZONA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
OMOGENEA	TIPO										
A2		18	1.065	DIRETTO							
A2		19	1.185	DIRETTO							
A2		20	1.340	DIRETTO							
A2		21	1.950	DIRETTO							
A2		22	4.700	DIRETTO							
A2		23	955	DIRETTO							
A2		24	4.535	DIRETTO							
A2		25	5.910	DIRETTO							
A2		26	3.680	DIRETTO							
A2		27	33.540	DIRETTO							
A2		28	35.950	DIRETTO							
A2		29	4.730	DIRETTO							
A2		30	1.390	DIRETTO							
A2		31	5.045	DIRETTO							
A2		32	5.110	DIRETTO							
A2		33	400	DIRETTO							
A2		34	3.080	DIRETTO							
A2		35	3.040	DIRETTO							
A2		36	260	DIRETTO							
A2		37	595	DIRETTO							
A2		38	2.780	DIRETTO							
A2		39	1.990	DIRETTO							
A2		40	2.455	DIRETTO							
A2		41	1.045	DIRETTO							
B		1	11.350	DIRETTO		2.400					
B		2	4.930	DIRETTO							
B		3	5.515	DIRETTO							
B		4	14.535	DIRETTO							
B		5	5.070	DIRETTO		400					
B		6	585	DIRETTO							
B		7	1.280	DIRETTO							
B		8a	8.155	DIRETTO		600					
B		8b	2.900	P.U.A.	0,50	1.450					

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA OMOGENEA	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
B	9	5.065	P.U.A. VIGENTE		4.430					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo VIGENTE (C2/5 - PN 4); escluso quota parte del volume, pari a mc 300, di diritto del lotto 5 fabbricato C, ricollocato su porzione di un lotto (tipo B) della ZTO B/9 dell'ATO 1 di Terradura
B	10	8.205	DIRETTO							
B	11	2.440	DIRETTO							
B	12	4.415	DIRETTO							
B	13	7.930	DIRETTO							
B	14	1.625	DIRETTO							
B	15	7.805	P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo VIGENTE (C2/6 - PN 2)
B	16	5.160	DIRETTO		1.200					
B	17	4.410	P.U.A VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico VIGENTE (PdL ex Porciaia ex ZTO C2/12 PRG)
B	18	5.820	DIRETTO		800					
B	19	2.240	DIRETTO							
B	20	11.260	DIRETTO							
B	21	3.705	DIRETTO							
B	22	983	DIRETTO		1.200					
B	23	1.585	DIRETTO							
B	24	2.380	DIRETTO							
B	25	1.930	DIRETTO							
B	26	630	DIRETTO							
B	27	11.075	DIRETTO		1.200					
B	28	4.540	DIRETTO							
B	29	13.785	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
OMOGENEA	TIPO										
B		30	11.375	P. U.A. VIGENTE		1.600					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente
B		31	2.355	DIRETTO							
B		32	2.500	DIRETTO							
B		33	8.870	DIRETTO							
B		34	2.795	DIRETTO							
B		35	5.650	DIRETTO							
B		36	15.475	DIRETTO							
B		37	14.225	DIRETTO							
B		38	4.430	DIRETTO							
B		39	10.370	DIRETTO		1.200					
B		40	4.410	DIRETTO							
B		41	13.160	DIRETTO		400					
B		42	4.050	DIRETTO							
B		43	4.045	DIRETTO							
B		44	2.565	DIRETTO							
B		45	14.125	DIRETTO							
B		46	2.765	DIRETTO							
B		47	2.660	DIRETTO							
B		48	3.910	DIRETTO							
B		49	3.490	DIRETTO							
B		50	5.670	DIRETTO		1.200					
B		51	2.935	DIRETTO							
B		52	1.720	DIRETTO							
B		53	4.070	DIRETTO							
B		54	4.010	DIRETTO							
B		55	11.185	DIRETTO							
B		56a	9.795	DIRETTO							
B		56b	865	DIRETTO							
B		57	3.300	DIRETTO							
B		58	5.505	DIRETTO							
B		59	9.860	DIRETTO		1.200					
B		60	8.620	DIRETTO							

# REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
TIPO	OMOGENEA										
B		61	16.370	DIRETTO		1.000					
B		62	6.490	DIRETTO							
B		63	9.640	P.U.A. VIGENTE - DIRETTO		1.316					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente
B		64	20.235	DIRETTO		1.200					
B		65	14.505	DIRETTO							
B		66	1.125	DIRETTO							
B		67	5.140	DIRETTO							
B		68	2.850	DIRETTO		400					
B		69	5.660	DIRETTO		400					
B		70	6.475	DIRETTO							
B		71	17.235	DIRETTO							
B		72	1.645	DIRETTO							
B		73	3.615	DIRETTO							
B		74a	5.500	DIRETTO		3.200					
B		74b	5.635	DIRETTO		4.800					accordo pubblico privato prot. 2656 del 10.3.2011, volume per credito edilizio di mc 1.600
B		74c	3.360	DIRETTO		2.800					volume per credito edilizio di mc 600
B		75	1.145	DIRETTO							
C1		1	12.355	DIRETTO		400					
C1		2	22.188	DIRETTO		800					
C1		3	31.587	DIRETTO		1.200					
C1		4	11.242	DIRETTO							
C1		5	10.195	DIRETTO		400					
C1		6	20.655	DIRETTO		800					
C1		7	30.029	DIRETTO		400					
C1		8	7.547	DIRETTO							
C1		9	21.827	DIRETTO		400					
C1		10	8.128	DIRETTO							
C1		11	15.400	DIRETTO							
C1		12	10.810	DIRETTO		400					
C1		13	7.705	DIRETTO							

## REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA OMOGENEA	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDIARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
C1	14	20.357	DIRETTO							
C1	15	35.408	DIRETTO		800					
C1	16	12.764	DIRETTO							
C1	17	10.840	DIRETTO							
C1	18	15.879	DIRETTO							
C1	19	4.733	DIRETTO							
C2	1a	8.855	P.U.A. VIGENTE		13.600					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (C2/6 - PN 2)
C2	1b	1.690	P.U.A. VIGENTE		3.200					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (C2/6 - PN 2)
C2	2a	4.695	P.U.A. VIGENTE		8.665					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente (P.U.A. Ex Baby Plast)
C2	2b	1.765	P.U.A. VIGENTE							si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (C2P - PUA Palazzetto)
C2	3	7.140	P.U.A. VIGENTE		10.285					si conferma quanto già previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente (C2P - PUA Palazzetto)
C2 PER	1	4.700	P.U.A.	0,85	4.000					
C2 PER	2	10.345	P.U.A.	0,58	6.000			920	425	
C2 PER	3	5.400	P.U.A.	0,92	4.950				200	
C2 PER	4	10.450	P.U.A.	0,64	6.664			2.120	205	accordo pubblico privato prot.5103 del 12.05.2011; volume esistente da confermare: 3.208 mc
C2 PER	5	6.400	P.U.A.	1,00	7.000			35	200	volumetria per Edilizia Residenziale Pubblica e credito edilizio a favore del Comune di Due Carrare per esigenze sociali di mc. 600
C2 PER	6	15.740	P.U.A.	0,50	7.870			5.135	975	accordo pubblico privato prot. 5363 del 18.5.2011 - il maggior volume di mc. 879 è del Comune di Due Carrare
C2 PER	7	8.600	P.U.A.	0,50	4.300			2.900		accordo pubblico privato prot. 5443 del 19.5.2011

## REPERTORIO NORMATIVO

ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO

RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6

ZONA		N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA m <sup>2</sup>	MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUME DI PROGETTO m <sup>3</sup>	ISTRUZIONE m <sup>2</sup>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE m <sup>2</sup>	VERDE PUBBLICO m <sup>2</sup>	PARCHEGGIO m <sup>2</sup>	NOTE
OMOGENEA	TIPO										
C2 PER	8a		45.000	P.U.A.	0,50	22.500			6.100	3.720	Volumetria da concentrare nella ZTO C2 PER 8a
C2 PER	8b		9.000	P.U.A.	0,72	6.480			9.000		
C2 PER	8c		14.000	P.U.A.	0,50	7.000			14.000		
C2 PER	9		8.440	P.U.A.	1,00	8.440	2.155		620	455	
C2 PER	10		6.844	P.U.A.	1,124	7.690				315	4100 mc da realizzare all'interno della ZTO C2 PER 10; credito edilizio di mc 3590 annotato nella scheda n° 6 del registro dei crediti edilizi da ricollocare in altra zona-accordo pubblico privato prot. 3848 del 11.4.2011
C2 PER	11		13.962	P.U.A.	1,00	13.962			4.305	300	
C2 PER	12		6.620	P.U.A.	0,54	3.600				200	
C2 PER	13		13.520	P.U.A.	0,79	10.714					
C2 PER	14		8.000	P.U.A.	0,50	4.000					volume residuo ex PN 5/A volume ex PN 5/B
C2 PER	15a		1.760	P.U.A.							compreso volume per credito edilizio di mc 4.000 (ex PN 5B)+ mc. 1.000 ex ZTO. A/5- volumetria da concentrare nella sola Z.T.O. C2 PER 15a
C2 PER	15b		4.155	P.U.A.	1,11	6.580			4.155		
C2 PER	16a		52.780	P.U.A.	0,50	26.390			13.395	2.015	volumetrie da concentrare nella ZTO C2 PER 16a -(compreso credito edilizio di mc 9.720 (ex PN 1 porz.)
C2 PER	16b		13.500	P.U.A.	0,72	9.720			13.500		
C2 PER	16c		37.440	P.U.A.	0,80	30.000			37.440		volume residuo ex PN 1 annotato nella scheda n° 1 del registro dei crediti edilizi da ricollocare in altra zona
C2 PER	17a		4.550	P.U.A.	0,50	2.275			4.550		volumetria da concentrare nella ZTO C2 PER 17b
C2 PER	17b		19.330	P.U.A.	0,50	9.665			6.940	315	
C2 PER	18a		10.000	P.U.A.					275	585	volumetrie da concentrare nella ZTO C2 PER 18a (credito PN 5 B mc. 7.628+ ex Exacta mc. 3.000)
C2 PER	18b		9.410	P.U.A.	0,55	10.628			9.410		

## REPERTORIO NORMATIVO

**ATO 3: CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO**

**RIF. TAV. 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6**

ZONA	OMOGENEA	TIPO	N°	SUPERFICIE TERRITORIALE E/O FONDARIA		MODI DI INTERVENTO	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO		VOLUME DI PROGETTO	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>						
C2 PER	19a			6.565		P.U.A.	0,69	4.517			610	1.900		volume residuo ex PN 1 annotato nella scheda n° 2 del registro dei crediti edilizi da ricollocare in altra zona
	19b											3.660		
C2 PER			20	2.806		P.U.A.	0,72	2.020				2.806		volume residuo ex PN 1 annotato nella scheda n° 3 del registro dei crediti edilizi da ricollocare in altra zona
D1			1	8.250		DIRETTO								
D1			2	4.150		DIRETTO								
D1			3	7.860		DIRETTO								
D7			1	13.126		P.U.A.								accordo pubblico privato prot. 6121 Del 10.06.2011
D7			2	25.980		P.U.A.								
D7			3	13.800		P.U.A.								

