



Comune di Saonara
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

Piano degli Interventi - 2017/22
Art. 17 LR.11/2004

adozione - DCC. 30 del 29/10/2018
approvazione - DCC. 06 del 11/02/2019

Febbraio 2019

NTO - Norme Tecniche Operative e
Repertorio Normativo delle zone e aree

Responsabile ufficio Tecnico:
Andrea Farinelli - geometra

Progettista:
GianLuca Trolese-urbanista





NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZONE E AREE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1 Riferimenti alla legislazione vigente	6
Articolo 2 Finalità e contenuti del P.I.	6
Articolo 3 Elaborati del P.I.	7
Articolo 4 Suddivisione del territorio comunale	8
Articolo 5 Attuazione del P.I.	8
Articolo 6 Interventi diretti.....	9
Articolo 7 Interventi soggetti a P.U.A.	9
Articolo 8 Coordinamento urbanistico.....	10
Articolo 9 Accordi tra soggetti pubblici e privati	11
Articolo 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) – Aree per servizi.....	11
Articolo 11 Credito edilizio	14
Articolo 12 Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	15
Articolo 13 Destinazioni d'uso.....	15
Articolo 14 Dotazione di parcheggi privati pertinenziali.....	16
Articolo 15 Parametri edilizi.....	19
Articolo 16 Disposizioni per le distanze	23
Articolo 17 Opere di urbanizzazione.....	24
ARTICOLO 18 Costruzioni accessorie.....	25
Articolo 19 Norme per l'edilizia residenziale esistente	25
Articolo 20 Modifica di destinazione d'uso con o senza opere	26
Articolo 21 Deroghe.....	26
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	28
Articolo 22 Vincoli.....	28
Articolo 23 Vincolo sismico “zona 4” - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	28
Articolo 24 Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 - Beni culturali.....	28
Articolo 25 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004, art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico.....	28
Articolo 26 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione	28
Articolo 27 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia	29
Articolo 28 Cimiteri / Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934	29
Articolo 29 Viabilità / fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	29



Articolo 30	Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	31
Articolo 31	Elettrodotti/Fasce di rispetto - L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008.....	31
Articolo 32	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	32
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....		33
Articolo 33	Idoneità edificatoria dei terreni.....	33
Articolo 34	Aree esondabili o a ristagno idrico	34
Articolo 35	Tutela idraulica.....	35
Articolo 36	Zone di tutela - L.R. 11/2004	39
TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO		40
Articolo 37	Corsi d’acqua.....	40
Articolo 38	Land markers - capitelli e/o edicole votive, alberi monumentali, parchi e giardini storici.....	40
Articolo 39	Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi esistenti e da reintegrare	41
Articolo 40	Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	42
Articolo 41	Ambito di preminente interesse florovivaistico	42
TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO		44
CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....		44
Articolo 42	Zone “A”	44
Articolo 43	Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....	44
Articolo 44	Classificazione degli Edifici.....	46
Articolo 45	Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale	46
Articolo 46	Norme generali per gli interventi	51
Articolo 47	Fronti edilizi.....	52
Articolo 48	Piazza/Spazio da riprogettare.....	53
Articolo 49	Criteri per l'uso dei colori	55
CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE		56
Articolo 50	Zone “B”, “C1”.....	56
Articolo 51	Zone “C1.e”.....	57
Articolo 52	Zone “C2”.....	58
CAPO V - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		60
Articolo 53	Zone “D”	60
Articolo 54	Attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e SUAP	60
CAPO VI - TERRITORIO AGRICOLO.....		62
Articolo 55	Zona “E” – Criteri per l’edificazione in zona agricola.....	62
Articolo 56	Fabbricati rurali esistenti non funzionali all’attività agricola	63
Articolo 57	Serre e vivai.....	63
Articolo 58	Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo	64



Articolo 59	Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili	64
Articolo 60	Allevamenti zootecnici intensivi	65
Articolo 61	Allevamenti zootecnici non intensivi e di carattere familiare	65
Articolo 62	Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	65
Articolo 62bis	Verde privato.....	65
CAPO VII - SISTEMA DEI SERVIZI		67
Articolo 63	Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD	67
Articolo 64	Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2"	68
Articolo 65	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico - "F3"	68
CAPO VIII - SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....		70
Articolo 66	Strade esistenti e programmate e Servizi per attrezzature stradali	70
Articolo 67	Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati.....	70
ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO		72
ZONE A		72
ZONE B.....		73
ZONE C1		78
ZONE C1.E		81
ZONE C2.....		85
PUA.....		87
ACCORDI PUBBLICO PRIVATI.....		88
ZONE D.....		104
SERVIZI		106
SUAP		112



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Saonara si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 141 del 4/09/2014 e Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30/10/2017, esecutiva, in vigore dal 08/12/2017 a seguito della pubblicazione avvenuta il giorno 23/11/2017.
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Padova, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) tematico Co.Me.Pa. il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.
6. Gli interventi in attuazione del presente PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16, comma 4, del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali ai sensi DCC n. 34 del 06.06.2016.
7. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale, in alternativa al versamento del contributo ordinario e straordinario di cui all'art. 16, commi 4 e 9, del D.P.R. 380/2001, e anche per gli accordi pubblico privato già sottoscritti, di richiedere al proponente la realizzazione di opere pubbliche in conformità a quanto previsto dall'art. 20 del Codice e secondo le direttive dell'ANAC di cui alla delibera n. 763 del 16/07/2016.

Articolo 2 Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato relativi ad interventi soggetti a PUA, 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a) Salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;



- b) Incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
 - c) Riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
 - d) Riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatasi lungo i principali assi stradali;
 - e) Soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione;
 - f) Assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.I.
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.

Articolo 3 Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione programmatica;
 - b) Elaborati grafici:
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale - Zonizzazione", fogli n°2 - scala 1:5.000;
 - TAV. 1.a "Intero territorio comunale - Zonizzazione" Nord;
 - TAV. 1.b "Intero territorio comunale - Zonizzazione" Sud;
 - TAV. 2 "Intero territorio comunale - Vincoli e Tutele", fogli n°2 - scala 1:5.000;
 - TAV. 2.a "Intero territorio comunale - Vincoli e Tutele" Nord;
 - TAV. 2.b "Intero territorio comunale - Vincoli e Tutele" Sud;
 - TAV. 3 "Zone significative", fogli n°4 - scala 1:2.000;
 - TAV. 3.a Zone Significative - Villatora/Tombelle;
 - TAV. 3.b Zone Significative - Zona Industriale/Casone;
 - TAV. 3.c Zone Significative - Saonara Nord/Celeseo;
 - TAV. 3.d Zone Significative - Saonara Sud;
 - c) Accordi pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/2004);
 - d) Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree;
 - e) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - f) Banca dati alfanumerica e vettoriale;
 - g) Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI);
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
 - a) Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore (es. tra scala 1:2.000 e 1:5.000 è valida quella 1:2.000);
 - b) Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
 - c) Il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano;
 - d) Fra le informazioni della banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli



- allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
 5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del Pl.

Articolo 4 Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone ed aree:
 - a) La struttura storica che comprende la zona "A" e, all'interno e all'esterno della stessa, le Unità Edilizie di Valore culturale;
 - b) La struttura insediativa residenziale, che comprende:
 - Le Zone "B";
 - Le Zone "C1";
 - Le Zone "C1.e";
 - Le Zone "C2";
 - c) La struttura produttiva, commerciale, direzionale e agro-industriale costituita dalle Zone "D";
 - d) La struttura agricola rurale zona "E";
 - e) Le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico (SA, SC, SD, SBc, SBr);
 - f) Le aree per cimiteri "F1";
 - g) Servizi e attrezzature tecnologiche "F2";
 - h) Le zone per attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico "F3";
 - i) Le aree destinate alla mobilità, che comprendono le strade esistenti e programmate, la rete di percorsi ciclabili e i servizi per le attrezzature stradali (impianti di carburante);Il P.I. inoltre individua:
 - j) Le aree oggetto o da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo "P.U.A.";
 - k) Ambiti oggetto di accordi art. 6 L.R. 11/2004;
 - l) Sportello unico Attività Produttive "SUAP".
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo.
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche.
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione agli artt. 14, 15 e 16.

Articolo 5 Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) Interventi diretti pubblici e privati;



- b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
 - c) Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001;
2. Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici esistenti alla data di adozione della presente norma.

Articolo 6 Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a) Attività edilizia libera;
 - b) Attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
 - a) Quelli sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) Nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a) Piano Urbanistico Attuativo;
 - b) "Progetto di coordinamento urbanistico";
 - c) Progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione.
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 1.500 o superficie coperta superiore a mq. 1.000, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono preferibilmente assoggettati a P.U.A. per la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari.
5. Qualora l'intervento diretto preveda un accesso a più di due lotti la viabilità di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da almeno una corsia carraia di larghezza non inferiore a mt. 4,50 e di un marciapiede di almeno ml. 1,50.

Articolo 7 Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - a) Ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
 - b) Superiori ai limiti volumetrici e dimensionali di cui all'art. 6 o per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona o area, l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera area/zona come precisato dall'art. 8.



3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - a) La specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b) Le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato sono consentiti:
 - a) Per gli edifici esistenti di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art. 45;
 - b) Per gli edifici esistenti privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei P.U.A. vigenti elencati nel Repertorio Normativo.
6. Il P.I. individua gli ambiti con disciplina particolareggiata per i quali è richiamata la disciplina del PUA denominato "Piano Particolareggiato - Area Centrale di Saonara Capoluogo" approvato con D.C.C. n. 26/2001.
7. Ai volumi esistenti in ambiti soggetti a P.U.A. sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 19.
8. Le sistemazioni indicative per la redazione dei P.U.A. costituiscono criterio progettuale non vincolante.

Articolo 8 Coordinamento urbanistico

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. E' ammessa l'attuazione anche attraverso più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.
5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e redistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.
6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica, deve tener conto di un'equa ripartizione delle quantità di aree destinate a servizi e a viabilità indicate dal PI e precisate dal progetto di coordinamento urbanistico stesso.



7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.

Articolo 9 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il PI individua e distingue nel Repertorio Normativo aree oggetto di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che l'Amministrazione ha inteso assumere nel PI, attraverso il provvedimento di adozione e approvazione del presente PI.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del PI.
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.

Articolo 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) – Aree per servizi

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I., e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche all'ambito sottoposto a PUA di cui al comma 2, sono approvate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al P.I.
4. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportate nel Repertorio Normativo.
5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
6. La viabilità di distribuzione interna, di norma, verrà realizzata in conformità alle seguenti prescrizioni e, in ogni caso, nel rispetto delle disposizioni di cui al DM n. 6792 5/11/2001 "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade":
 - a) Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione e dotate di adeguati marciapiedi laterali e/o pista ciclo-pedonale;
 - b) La carreggiata dovrà avere una larghezza minima di m. 7,50;
 - c) Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inseribile un cerchio di diametro non inferiore a m. 15 per le zone residenziali e m. 20 per le altre zone;



- d) Qualora la strada non serva più di quattro unità residenziali e comunque a discrezionalità dell'amministrazione comunale essa può essere considerata come accesso privato e la corsia carraia dovrà avere una larghezza minima di ml. 4,50. In tale caso il suo innesto nello spazio pubblico deve essere chiuso con cancello opportunamente arretrato di almeno m. 5,00 dal ciglio stradale. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini delle presenti norme;
- e) Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico riguardante sia la strada da cui accede, sia l'accesso medesimo. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale o verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione;
- f) Piste ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni possono essere realizzate, anche se non espressamente previste dal P.I., con le seguenti caratteristiche:
- La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 0,80, con un minimo di m. 2,40 (1,60) rispettivamente a doppio o unico senso di marcia;
 - La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di m. 2 o conforme alle sezioni dell'abaco delle prescrizioni morfologiche relative alle sedi stradali.
7. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
8. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.
9. Il P.I. individua con apposita grafia gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del previgente P.R.G. e/o vigenti per la sola parte normativa, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.
- Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. E' comunque consentito:
- a) Applicare la normativa di cui all'art. 19;
- b) Adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.
- Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
- Per i PUA convenzionati, decorso il termine di validità, l'edificazione è ammessa, salve specifiche prescrizioni previste nel repertorio normativo, conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
10. 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;



- b) Superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
c) Superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
11. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.
La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
- Relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 220 di volume edificabile;
 - Relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - Relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - Relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100.
12. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.
13. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
14. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
15. Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono esclusivamente aree per la sosta: non sono computate le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.
16. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
- a) 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - b) per le restanti destinazioni vale quanto già precisato al successivo articolo 14.
17. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 10.000 mq o i mc. 50.000 devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno mq.10 ogni abitante teorico insediabile.
18. All'interno del PUA dovrà essere comunque garantito lo standard minimo a verde pubblico di 1 mq di superficie ogni 10 mc di volume edificato. In caso di impossibilità di realizzazione dovrà essere monetizzato l'importo equivalente.
19. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.



20. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

Articolo 11 Credito edilizio

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
 - a) Demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado;
 - b) Miglioramento della qualità urbana;
 - c) Riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
 - d) Cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
 - e) Acquisizione di aree per la realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo.

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

 - a) Il titolare del credito edilizio;
 - b) Il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1);
 - c) I termini di attivazione e validità del credito edilizio;
 - d) Eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;



7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, condizione per il suo utilizzo avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono costituiti da:
 - a) Zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante, superficie coperta, o superfici di zona di cui all'art. 6. Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a PUA. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adequamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

Articolo 12 Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard richiesto.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del 30% calcolata rispetto all'indice di zona complessivo.
4. Ai sensi dell'art. 25 del P.A.T.I della Città Metropolitana, l'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del PI.

Articolo 13 Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" "C1" e "C1.e" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenza;
 - b) Nelle zone "C1.e", attività complementari e compatibili con la residenza,



- artigianato di servizio, esercizi pubblici per la ristorazione;
- c) Nelle zone "A" "B" "C1", attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
 - d) Attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - e) Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
 - f) Tutte quelle destinazioni d'uso che siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" e "C1.e":
- a) Attività industriali e artigianali;
 - b) Stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
 - c) Magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
 - d) Tutte quelle destinazioni che, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Artigianale;
 - b) Industriale;
 - c) Agro-industriale;
 - d) Commerciale;
 - e) Direzionale.
- Le attività di Commercio all'Ingrosso sono parificate alle attività artigianali qualora gli edifici siano adibiti e utilizzati esclusivamente come deposito merci.
5. Nelle zone "D" sono escluse:
- a) Le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio;
 - b) Le attività che, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art. 44, comma 7).
7. Nelle zone "PUA" e "SUAP" valgono le norme e le disposizioni approvate con Delibera del Consiglio Comunale e relativa Convenzione Urbanistica, riportate e inserite nel Repertorio Normativo.

Articolo 14 Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme, ai sensi della L. 122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti



- rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
2. Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1(uno) coperto interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 15 mq con larghezza minima di mt. 3 e lunghezza minima di mt. 5. Il primo posto auto pertinenziale è escluso dal computo del volume urbanistico fino ad una superficie di mq 18 realizzati, ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il secondo posto auto può essere scoperto o ricavato all'interno del sottoportico o mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale o, in subordine, che formino un corpo staccato dall'edificio principale. Queste ultime devono essere di altezza non inferiore di ml. 2,40 e con superficie non inferiore di 15 mq, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile. Sono ammesse anche strutture prefabbricate in legno o in muratura purché esternamente intonacate.
 3. A fronte di provata impossibilità tipologico-costruttive su fabbricati esistenti per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia.
 4. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
 5. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo Pl.
 6. Nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate, valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostituiva.
 7. Le aree scoperte a parcheggio sono esclusivamente aree per la sosta: non sono computate le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.
 8. In ciascun P.U.A., intervento edilizio di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso vanno attrezzate a parcheggio o autorimessa opportune aree coperte o scoperte, in misura corrispondente alla superficie utile destinata all'uso specifico.
 9. Ai fini dell'applicazione della normativa dei parcheggi privati pertinenziali si definiscono i seguenti parametri:



- Parcheggio: area pubblica o privata destinata alla sosta, al ricovero e alla manovra dei veicoli (eseguita dal conducente) dotata della segnaletica e degli impianti necessari.
- Autorimessa: area coperta riservata al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli, con i servizi connessi.
- Fuori terra: con il piano di parcheggio a quota uguale o superiore a quella del piano di riferimento ovvero con il piano di parcheggio a quota inferiore, ma con l'intradosso della copertura a quota superiore di almeno cm.60 rispetto al piano di riferimento e con aperture di altezza di almeno cm.50 sopra il piano di riferimento.
- Posto auto: volume o superficie destinata al ricovero o alla sosta di autoveicoli, situati fuori terra o nel sottosuolo su aree pubbliche o a pertinenza di singole unità immobiliari.
- Box: volume destinato al ricovero di autoveicoli delimitato da strutture di resistenza al fuoco definita e di superficie non superiore a 40 mq.
- Posto auto convenzionale: la superficie minima, da indicare in apposita planimetria, è fissata come segue:
 - Per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia: mq. 15 con larghezza minima di mt. 3 e una lunghezza minima di mt. 5.
 - Per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso: mq. 15 con una lunghezza minima di mt. 5 e larghezza minima di mt. 2,50.
 - In caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto: mq. 25 comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra con una lunghezza minima di mt. 5 e larghezza minima di mt. 2,50.

10. I parcheggi sono costituiti da:

Parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'alternativo del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);

- Parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico con atto registrato e trascritto al rilascio di Permesso di Costruire/SCIA e attrezzate contestualmente alle costruzioni;
- Parcheggi pubblici: sono aree di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.

11. La dotazione di posti auto viene così specificata:

- a) Negli edifici a destinazione residenziale, ad eccezione di quelli situati in zone agricole:
- b) N. 2 posti auto privati, di cui almeno uno in autorimessa, fino a mq.100 di superficie complessiva $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ (ottenuta senza considerare la superficie delle autorimesse) e comunque per ogni unità immobiliare.
 - N. 1 posto auto in aggiunta per ogni ulteriore mq. 50 di superficie complessiva $Sc = Su + 60\% S_{nr}$, arrotondata per difetto. In ogni caso, almeno la metà dei posti auto complessivi deve essere in autorimessa. Inoltre, per ogni edificio con più di 3 unità abitative, dovrà essere ricavato un ulteriore posto auto, privato ad uso pubblico, in superficie direttamente accessibile dalla strada.



- Pubblica per ogni mq. 250 di Su complessiva dell'edificio. Tale superficie deve essere pavimentata in maniera diversa rispetto alla superficie pubblica.
 - c) Per gli spazi di uso commerciale:
 - N. 1 posto auto privato ogni mq 30 di superficie lorda di pavimento.
 - N. 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni mq. 20 di superficie lorda di pavimento.
 - Nel rispetto comunque delle quantità minime previste dall'art. 25 p. 2 L.R. 61/1985 e della L.R. 37/1999.
 - d) Per gli spazi di uso alberghiero:
 - N. 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno il 30% dei posti auto deve essere realizzato in superficie.
 - N. 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento destinata a bar o ristorante.
 - e) Negli edifici a destinazione direzionale:
 - N. 1 posto auto privato ogni mq. 30 di superficie lorda di pavimento.
 - N. 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni mq. 20 di superficie lorda di pavimento.
 - f) Negli edifici a destinazione pubblica:
 - N. 1 posto auto privato ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento.
 - N. 5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento.
 - g) Negli edifici a destinazione produttiva:
 - N. 1 posto auto privato ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento.
 - Per gli spazi nei quali viene esercitato il commercio al minuto, all'interno di edifici a destinazione produttiva, valgono le disposizioni del precedente punto b) (spazi ad uso commerciale).
12. In ogni caso qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nei suoli di pertinenza è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni su aree in proprietà o chiedere la monetizzazione sostitutiva previa Autorizzazione degli Uffici competenti.

Articolo 15 Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:
- Superficie del lotto: è l'area edificabile, compresa entro i parametri di proprietà, misurata con rilievo topografico.
- Superficie coperta: è la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parte edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati al netto di:
- a) Aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo fino a ml 1,50 (balconi, logge, cornicioni, gronde);
 - b) Le scale esterne scoperte o le scale aperte su almeno tre lati;
 - c) Gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali fino a ml 1,50;
 - d) Parti completamente interrato;
 - e) Piscine scoperte;
 - f) Pergolati aperti e strutture non fisse di arredo giardino, pompeiane e gazebo;
- Superficie Utile S.U.: è la somma delle superfici di pavimento dei vari piani o



loro porzioni anche parzialmente fuori terra, misurate al netto delle murature orizzontali e verticali portanti (massimo cm. 30).

Nel computo delle superfici utili vanno inclusi:

- a) I sottotetti o parti di sottotetto con altezza media interna superiore a ml 1,80;
- b) Gli attici;
- c) Le logge per le loro parti rientranti oltre ml 1,50;
- d) Corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml 1,50;

Nel computo delle superfici utili vanno esclusi:

- e) Portici privati di pertinenza in appoggio all'abitazione, non predominanti ma funzionali e subordinati all'edificio residenziale, qualora le misure vuoto per pieno non superino il 25% delle volumetrie conteggiabili;
- f) Il primo posto auto coperto interno all'edificio, per i primi 18 mq, con un minimo di 15 mq per un'altezza massima di 2,70 m (mc. 48,60), purché sia realizzato conformemente alle disposizioni di cui all'art. 14;
- g) I locali interrati;
- h) I sottotetti o parti di sottotetto con altezza media interna inferiore a ml 1,80 accessibile con botola e/o scala retrattile;

Volume: è il prodotto della superficie utile (S.U.) per le rispettive altezze al netto dello spessore dei solai portanti (massimo cm. 30). Sono esclusi dal computo dei volumi:

- a) I poggiali con aggetto e le logge con profondità non superiore a ml 1,50;
- b) I volumi tecnici al di sopra delle linee di gronda con altezza massima di ml 2,40 per una superficie massima di mq 10. Comunque il volume tecnico concorre al calcolo del contributo di costruzione;
- c) Locale tecnologico, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie massima di mq. 10 con altezza massima ml. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;
- d) I sottotetti:
 - Con altezza media inferiore a m.1,80 accessibili con botola e/o scala retrattile devono avere caratteristiche di un unico locale senza ripartizioni interne con murature verticali/orizzontali e concorrono al calcolo del contributo di costruzione;
 - O porzione di essi con altezza media tra 1,80 e inferiore a 2,40 con un minimo di 1,30 sono computati ai fini volumetrici nella misura del 50%; si considerano praticabili anche accessibili mediante una scala fissa e devono avere caratteristiche di un unico locale senza ripartizioni interne con murature verticali/orizzontali e concorrono al calcolo del contributo di costruzione;
 - O porzione di essi con altezza media superiore o uguale a ml 2,70 e ml 2,40; per i locali accessori a partire da una altezza minima di 1,80 avente ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, superficie minima, ecc, sono computati ai fini volumetrici nella misura del 100% e si considerano agibili anche accessibili mediante una scala fissa e possono avere ripartizioni interne con murature verticali/orizzontali e



concorrono al calcolo del contributo di costruzione;

- Nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza si misura sotto trave se lo spazio tra le travi è inferiore ml. 1,00 e qualora sia superiore a ml. 1,00 l'altezza si misura sotto tavolato/solaio.

- e) I portici ed i passaggi di uso pubblico;
- f) I portici privati di pertinenza realizzati all'interno della sagoma dell'edificio o in appoggio all'abitazione, non predominanti ma funzionali e subordinati all'edificio residenziale, qualora le misure vuoto per pieno non superino il 25% delle volumetrie conteggiabili. Comunque i portici concorrono al calcolo degli oneri;
- g) Il posto auto interno all'edificio, per i primi 18 mq, con un minimo di 15 mq, per un'altezza massima di 2,70 m (mc. 48,60), purché sia realizzato conformemente alle disposizioni di cui all'art. 14 e l'edificio non preveda locali interrati ad uso garage. Comunque il posto auto concorre al calcolo degli oneri;
- h) Le scale esterne scoperte o le scale aperte su almeno tre lati;
- i) I vani scala condominiali con un minimo di 4 unità abitative per una volumetria massima di mc. 30,00 per piano;
- j) I modesti manufatti in legno con altezza media e massima inferiore a ml. 2,70, misurata esternamente sulla linea di colmo, per una dimensione completa di mq. 12,00 e con sporto massimo di ml. 1,00;
- k) I pergolati non coperti con altezza media e massima inferiore a ml. 2,70 per una dimensione completa di mq. 25,00 inclusi i pilastri e con sporto massimo di ml. 1,00;
- l) Le attrezzature tecnologiche pubbliche;
- m) In applicazione dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2011 fino a diversa disposizione normativa, fino al 5% della volumetria, a condizione che vi sia il rispetto della copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, del citato D.Lgs. 28/2011. I valori analitici per la dimostrazione di quanto sopra, saranno dettagliatamente illustrati con la presentazione della documentazione di cui alla legge 10/1991 e nella relazione dimostrativa specifica prima del rilascio del titolo autorizzativo;
- n) La controsoffittatura del tetto e la costruzione di nuovi solai non portanti, con riduzione delle altezze dei locali agibili, solo per volumi tecnici relativi agli impianti tecnologici presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 prima del rilascio del titolo autorizzativo e concorrono al calcolo del contributo di costruzione nella sua altezza fino al solaio portante;
- o) L'eccedenza della muratura perimetrale e dei solai in applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale n. 21/96, del D.Lgs 115/2008 e del D.Lgs n. 102/2014, fino a diversa disposizione normativa. I valori analitici per la dimostrazione di quanto sopra, dovranno essere dettagliatamente illustrati con la presentazione della documentazione di cui alla L.R. 21/96 e nella relazione dimostrativa specifica prima del rilascio del titolo autorizzativo.

Volumi tecnici: sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto all'interno dell'edificio; quali i volumi per



contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, e simili. Non costituiscono volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Densità fondiaria: è il rapporto tra il volume dell'edificio e la superficie del lotto.

Densità territoriale: è il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale.

Percentuale area coperta: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto.

Altezza massima degli edifici: è la distanza tra la quota "00" definita dalla quota stradale o eventuale marciapiede, in relazione all'urbanizzazione circostante, e l'incrocio del piano dell'intradosso del più alto soffitto orizzontale o inclinato (altezza media) di piano abitabile e/o praticabile e il piano di facciata. Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza urbanistica è la distanza tra la quota "00" e l'altezza del fronte del fabbricato.

Distanza dal confine: è la minima distanza misurata, con metodi geometrici, fra la superficie coperta dell'edificio ed i confini di proprietà.

Distanza dalla strada: è la distanza minima misurata, come sopra, con il confine verso strada.

Distanza fra fabbricati: è la minima distanza misurata fra fronti e parti prospicienti delle quali anche una sola sia finestrata.

Numero dei piani: è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm. 50.

Posto auto interno all'abitazione: per posto auto interno all'edificio deve intendersi anche quello costruito in aderenza all'edificio principale che contiene la residenza.

Parametri abitativi: in ogni abitazione devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

- a) Le abitazioni devono avere una superficie minima di mq 80,00 al netto delle murature e dei locali garage e locali accessori con altezza media inferiore a ml 2,40, salvo quanto specificato nei punti successivi:
 - Nei fabbricati con più di sei unità abitative, il 30% delle abitazioni potrà avere una superficie inferiore a mq 80,00 ma comunque superiore a mq 60,00;
 - Per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati esistenti, costituiti da non più di due unità abitative, è ammesso l'inserimento di una ulteriore unità abitativa di superficie minima non inferiore a mq 60,00 calcolati come il paragrafo precedente;
 - I valori decimali superiori allo 0,5 sono arrotondati alla cifra intera superiore.
- b) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 12 per una persona e di mq 16 per due persone;
- c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq 20 o di mq 30 se comprensivo di angolo cottura e di un ripostiglio di almeno mq 2,00;
- d) La cucina deve avere una superficie minima di mq 10,00;



- e) Almeno un bagno di una superficie minima di mq 4,00 con areazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento;
- f) I locali accessori realizzati al piano interrato o seminterrato deve avere una altezza minima di ml. 2,40.

Articolo 16 Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni plani-volumetriche nel rispetto dell'art. 9 del DM 1444/68.

Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
 - a) Tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
 - b) Qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5;
 - c) Di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca.
4. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
5. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii.), la distanza degli edifici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
 - a) ml. 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,50;
 - b) ml. 7,50, per le altre strade.

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

6. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.
La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 1,50 qualora vi sia un atto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.
7. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e



- marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.
8. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
 9. Nelle zone "B", "C1", "C1.e", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici esistenti salvi i diritti di terzi.
 10. I porcili, le stalle, le concimaie e gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi, fatte salve differenti distanze previste da disposizioni di legge e/o prescritte da Enti, devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - a) Dalle strade: m 40,00;
 - b) Dai confini di proprietà: ml. 30,00;
 - c) Dai fabbricati residenziali: m 30,00;
 - d) Da edifici esistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto.

Articolo 17 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N° 828 del 21/03/2006 sono così elencate:
 - a) Strade residenziali;
 - b) Spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) Fognature duali (salvo diversa specificazione);
 - d) Rete idrica di adduzione;
 - e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) Pubblica illuminazione;
 - g) Spazi di verde attrezzato;
 - h) Cavidotti multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
 - i) Opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - j) Opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
 - k) Raccordi e svincoli stradali;
 - l) Barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
 - m) Formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle



- caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) Piazzole di sosta per gli autobus;
 - o) Piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - p) Spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - q) Interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - r) Bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- a) Asili nido e scuole materne;
 - b) Scuole dell'obbligo;
 - c) Strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - d) Mercati di quartiere;
 - e) Delegazioni comunali;
 - f) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - g) Impianti sportivi di quartiere;
 - h) Aree verdi di quartiere;
 - i) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

Articolo 18 Costruzioni accessorie

1. I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono far parte del corpo principale del fabbricato e, in questo caso, saranno costruiti in aderenza allo stesso. Sarà ammessa la loro costruzione su corpi di fabbrica separati solo:
 - a) Su prescrizione degli enti competenti;
 - b) A seguito di interventi di riordino complessivo del lotto, qualora non siano possibili le soluzioni in aderenza a causa della conformazione dell'edificio principale.
2. Tali fabbricati devono essere di altezza massima di m. 2,70, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dalla normativa vigente. Sono ammesse anche le strutture prefabbricate in legno.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo della superficie coperta e del volume.

Articolo 19 Norme per l'edilizia residenziale esistente

1. In tutte le zone ed aree, con esclusione e salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti:
 - a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) Il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici



- residenziali limitatamente alla parte superiore a m. 1,80 a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri;
- d) Non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art. 14.
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero con risanamento.
 - a) Il rilascio del titolo abilitativo per la ristrutturazione è subordinato a:
 - b) Riqualficazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
 - c) Completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - d) Integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti.
 3. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
 - a) In adiacenza all'abitazione principale esistente;
 - b) In prossimità all'abitazione principale esistente.
 4. Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 2,70 mt. e calcolata come indicato all'art. 15.
 5. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescriva il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.
 6. Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Articolo 20 Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime e le destinazioni d'uso previste dal P.I. versando il contributo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001.
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste dalle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

Articolo 21 Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.



2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. 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 norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.



TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Articolo 22 Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità zone cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

Articolo 23 Vincolo sismico "zona 4" - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

Articolo 24 Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 - Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Nell'ambito dell'area oggetto di vincolo è vietata l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.
4. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.

Articolo 25 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004, art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico

1. Il PI recepisce le aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.
2. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Articolo 26 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree fluviali e quelle di pericolosità idraulica e geologica come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione (D.P.C.M. del 21.11.2013).
2. Al loro interno si applicano le misure di tutela di cui agli artt. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione.



Articolo 27 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree fluviali e quelle di pericolosità idraulica e geologica come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia (D.G.R. n. 401 del 31.03.2015).
2. Al loro interno si applicano le misure di tutela di cui agli artt. 12 e 13 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia.

Articolo 28 Cimiteri / Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art. 338 e s.m.i.
2. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi di:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Interventi come normati dalla L. 166/2002 e dal R.D. 1265/1934, art. 338 e s.m.i.

Articolo 29 Viabilità / fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo 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, come riportato nella seguente tabella.
2. Nel caso di edifici esistenti fuori dai centri abitati e interessati da fasce di rispetto come da codice della strada, l'amministrazione provvede alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
 - a) La manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
 - b) L'ampliamento che non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, salvo limiti e restrizioni imposti dalle presenti Norme Tecniche per particolari categorie di edifici o specifica normativa.
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti NTO.



6. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale”.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (Art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
POSIZIONE	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con intervento diretto che previo P.U.A.	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità, con il minimo di ml. 3			Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			-

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (Art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
POSIZIONE	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6			Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1			1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3			1

**Articolo 30 Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904**

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n. 368/04 e dal RD n. 523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Consorzio di Bonifica competente, tranne che per Acque Pubbliche superiori nel qual caso i 10 ml saranno inderogabili ai sensi del RD n.523/04.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" (CBAR) e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque.
8. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

Articolo 31 Elettrodotti/Fasce di rispetto - L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.



2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del D.P.C.M. 08/07/2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

Articolo 32 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc.).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti (ItmE) e futuri su area di proprietà comunale (ItmN):
 - a) ItmE: i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata;
 - b) ItmN: i siti individuati dall'Amministrazione ritenuti i maggiormente idonei alle eventuali nuove installazioni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge e dalla Circolare Reg. Ven. 12/07/01 n.12.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni di cui all'art. 24-bis del P.A.T.
5. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M 08/07/2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.



TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Articolo 33 Idoneità edificatoria dei terreni

1. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
 - a) Alla L. 64/1974;
 - b) Alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000;
 - c) Al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni";
 - d) Al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente penalt  idrogeologica l'edificabilit  dei terreni cos  come determinata dal P.I.   soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) **Aree idonee:** allo sviluppo urbanistico ed edilizio in quanto, a seguito della verifica geologica, non sono state rilevate penalt  geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.
In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni": "tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione pu  recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilit  e qualit  ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituir  parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto".
 - b) **Area idonea a condizione:** allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalt  geologiche individuate nella Tav. 3 del PAT.
Sono aree caratterizzate dalle seguenti criticit  che possono essere considerate condizioni predisponenti al dissesto idrogeologico:
 1. Terreni a tessitura argillosa impermeabili;
 2. Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti;
 3. Terreni interessati da depressioni morfologiche;
 4. Terreni con falda sub affiorante e ristagno idrico.Per tali aree l'idoneit  allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.
A livello di PUA:
 - a) Relazione di compatibilit  geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2  comma, lettera d);
 - b) Relazione di compatibilit  idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.



A livello di singolo intervento edificatorio con:

a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le prescrizioni sono finalizzate ai seguenti interventi:

- a) Dimensionamento opere di drenaggio e influenza nell'intorno dovuti ad abbassamenti;
 - b) Temporanei della falda acquifera;
 - c) Dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
 - d) Dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e sbancamenti;
 - e) Impermeabilizzazioni interrati e limitazione delle opere in sotterraneo.
- c) **Area non idonea:** le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi.
Sono ammissibili:
- a) Interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
 - b) Interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
 - c) Interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
 - d) Interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
- d) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e delle S.C.I.A dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie e alla classificazione della litologia del substrato, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza e verifichi e garantisca le condizioni di stabilità opera-terreno per il lotto interessato da nuovi interventi edificatori.

Articolo 34 Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Il P.I. recepisce quanto previsto dall'art. 33 delle NT del PAT e le indicazioni contenute nella V.C.I. adesso allegata.
2. Il P.I. recepisce i contenuti e le indicazioni dei pareri rilasciati dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. n. 3353 del 26/03/2013 e dal Genio Civile prot. n. 3627 del 05/04/2013 rilasciato ai fini dell'adozione del P.A.T.
3. Devono essere adottate adeguate misure di mitigazione idraulica laddove vi siano già allo stato attuale condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, al fine di sanare l'attuale condizione di sofferenza prima di qualsiasi ulteriore trasformazione.
4. Nelle aree classificate allo stato attuale "esondabili o a ristagno idrico" e in quelle individuate nel Piano delle Acque Comunale adottato con DCC n. 43 del 28/07/2016 e sino all'attuazione delle opere e delle sistemazioni necessarie per realizzare la mitigazione idraulica, negli interventi di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati a condizione che le soglie delle forometrie abbiano una quota superiore ad almeno cm 50 dal piano stradale; comunque prima del rilascio del Permesso



di Costruire deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati. E' prescritta, in caso di edificazione fuori terra, la realizzazione del piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40-50 cm.

5. Le aree classificate come pericolose dal punto di vista idraulico nel "Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione" e nel "Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia" soggiaceranno alle indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.
6. Analisi morfologiche ed idrauliche puntuali, possono precisare i limiti delle "aree esondabili o a ristagno idrico" rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguate verifiche idrauliche e rilievi topografici di supporto.
7. Per le aree classificate allo stato attuale "esondabili o a ristagno idrico", l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata:

A livello di PUA con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (art. 19, c. 2, lett. d);
- Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1814/2007 e smi.

A livello di singolo intervento con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11/03/1988, DM 11/09/2005, 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Articolo 35 Tutela idraulica

1. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare:
 - a) Le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.;
 - b) Le prescrizioni di cui al Parere Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. n. 3353 del 26/03/2013 e al Parere Genio Civile prot. n. 3627 del 05/04/2013 rispetto al P.A.T.;
 - c) Le disposizioni di cui al Piano delle Acque Comunale;
2. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla D.G.R. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a 10 l/s ha o 5 l/s ha in base al livello di sofferenza idraulica dell'area di intervento, così come specificato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica



del P.I. Laddove risulti prescritto nella VCI il valore di 5 l/s ha potrà essere successivamente richiesta autorizzazione per l'adozione di 10 l/s ha solo nel caso in cui siano stati realizzati gli interventi di messa in sicurezza idraulica a livello locale.

3. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingressione delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
4. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi indicativi, potranno essere modificati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento. I citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.
5. I volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
 - a) Il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
 - b) Vasche di laminazione (invasi profondi);
 - c) Altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate affluenti, ecc.).
6. In particolare si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema. L'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
7. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:
 - a) Attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
 - b) Individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e



- il corpo recettore finale o individuare alternative;
- c) Ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.
8. E' di norma vietato il tombinamento o la chiusura di fossati e scoli esistenti, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile.
9. In tutti i casi in cui è possibile devono essere utilizzate per le pavimentazioni a superfici drenanti, verificando inoltre l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia.
10. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
11. Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in cls e asfalti.
12. Per materiali permeabili si intendono:
- a) Suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
 - b) Suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
 - c) Pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo sabbioso-ghiaioso.
13. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente:
- a) Ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
 - b) Lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
 - c) Masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
 - d) Elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
14. Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:
- a) Non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;
 - b) Consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
 - c) Prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrato al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili.
15. La realizzazione di piani interrati o seminterrati è inoltre possibile solo se gli stessi:
- a) Sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori;
 - b) Sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.



16. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
17. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.
18. L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni e vincoli:
 - a) Salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
 - b) Divieto di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti acquisendo il parere del Consorzio;
 - c) Eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
 - d) Negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali;
 - e) Bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.
19. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque Comunale.
20. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
21. Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.
22. La progettazione e successiva attuazione di interventi di trasformazione territoriale, siano essi previsti dal PI oggetto del presente o previsti da



previgenti strumenti urbanistici, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico.

Articolo 36 Zone di tutela - L.R. 11/2004

1. È istituita una fascia di tutela di m.100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua individuati nel PAT, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.
2. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.
3. Le norme e le prescrizioni definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di "Invarianza Idraulica" sono parte integrante delle presenti norme.
4. Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.
5. Gli interventi edilizi citati in precedenza, sono autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
6. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.
7. Entro tali fasce si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. Nelle zone diverse da A, B, C1, C1e, C2, D e dalle Unità Edilizie di valore culturale gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a:
 - a) Interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001;
 - b) Ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - c) Opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
8. Si richiama inoltre quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n. 107 del 5/11/2009.



TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Articolo 37 Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti di individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Articolo 38 Land markers - capitelli e/o edicole votive, alberi monumentali, parchi e giardini storici

1. Il P.I. riporta gli elementi primari del Paesaggio, individuati puntualmente, quali capitelli e/o edicole votive, alberi monumentali, parchi e giardini storici.
2. Il Comune promuove con soggetti pubblici e privati interessati progetti ed azioni di riqualificazione ambientale e valorizzazione paesaggistica.
3. Gli interventi edilizi all'interno di tali ambiti devono essere volti al miglioramento della qualità paesaggistica. Sono considerate azioni prioritarie e coerenti:
 - a) L'incremento del patrimonio arboreo e vegetale esistente, attraverso la creazione di boschi di pianura, al fine di aumentare la dotazione di biomassa e la capacità di assorbimento dell'anidride carbonica;
 - b) Il recupero e valorizzazione degli alberi monumentali e delle loro relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.);
 - c) La ricomposizione e l'integrazione del sistema delle siepi campestri e dei filari interpoderali al fine di facilitare il transito, la sosta e la dispersione della fauna selvatica, ai sensi dell'art. 37;
 - d) La valorizzazione di altri elementi di valore naturalistico quali fossati e corsi d'acqua, attraverso interventi di ricalibratura degli alvei e sistemazione delle sponde, attuati mediante tecniche di ingegneria naturalistica al fine di migliorarne la capacità di depurazione delle acque;
 - e) La riqualificazione paesaggistica degli assi viari di attraversamento;
 - f) L'attuazione di colture agricole ed agro-alimentari con metodi biologici e di lotta integrata, anche al fine di costruire filiere brevi del prodotto e aumentare la sicurezza e qualità alimentare.
4. Le specie vegetali ammesse negli interventi cui al comma 2, punti a), b) e c) devono essere autoctone.



5. In caso di riassetto del giardino privato o l'area a verde o di intervento edilizio di nuova costruzione o ristrutturazione totale dovrà essere presentato un progetto del verde redatto da tecnico abilitato in materia composto da: relazione tecnica dello stato di fatto con rilievo dendrologico e motivazioni degli eventuali abbattimenti, planimetria riportante le alberature destinate all'abbattimento, relazione di progetto, documentazione fotografica e relativa planimetria di progetto.
6. E' vietata:
 - a) La sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco;
 - b) Lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

Articolo 39 Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi esistenti e da reintegrare

1. Il P.I. individua i principali elementi del paesaggio agrario, quali filari di alberi e siepi, da tutelare e da reintegrare per il valore ambientale e paesaggistico e la loro funzione di connessione nei corridoi ecologici e a tal fine va prevista nella richiesta degli interventi la progressiva ricomposizione di tratti mancanti o abbattuti.
2. Gli interventi che generano trasformazione dei filari e siepi del paesaggio agrario nel territorio agricolo e nelle zone urbanistiche del sistema insediativo devono prevedere opportune misure di mitigazione e/o compensazione sulla base di uno specifico studio valutativo. La sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti deve essere operata esclusivamente con essenze analoghe alle esistenti.
3. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
4. L'intervento sugli elementi di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta al comune.
5. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
 - a) Indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
 - b) Numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
 - c) Motivi della richiesta;
 - d) Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - e) Specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione.
6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento e relativo reintegro descritto nella richiesta.



Articolo 40 Tutela della vegetazione in ambito urbano

1. Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
 - a) Problemi fitopatologici;
 - b) Grave interferenza e/o danni causati delle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
 - c) Riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
 - d) Eccessiva densità di impianto;
 - e) Realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.
4. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
 - a) Indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
 - b) Numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
 - c) Motivi della richiesta;
 - d) Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - e) Specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione.
5. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a cm 60, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.
6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.
7. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.
8. Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.
9. Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.

Articolo 41 Ambito di preminente interesse florovivaistico

1. Il P.I. individua la parte del territorio per la quale è prevista la valorizzazione dei particolari caratteri agricoli finalizzata alla promozione di un'area attrezzata per la produzione florovivaistica.
Sono considerate pertanto azioni prioritarie e coerenti volte a:
 - a) Favorire nelle aziende un uso più razionale e sostenibile dell'energia e delle risorse incoraggiando gli investimenti e le ristrutturazioni aziendali.
 - b) Incentivare operazioni di marketing territoriale che abbinino floricoltura,



turismo, cultura e territorio;

- c) Adottare di modelli di qualità nei prodotti e nei processi.
2. Il Comune promuove con soggetti pubblici e privati interessati progetti ed azioni di riqualificazione dell'assetto morfologico dell'area, mediante una adeguata distribuzione degli spazi per attrezzature e servizi, nonché di verde pubblico, necessarie ad equilibrare i previsti carichi insediativi con le componenti ecologico-ambientali, ed ad integrare l'insediamento con le componenti agricole del territorio circostante l'insediamento.
3. Qualora le attività florovivaistiche interessino terreni prospicienti viabilità di grande comunicazione o di interesse regionale, gli interventi dovranno garantire un'adeguata accessibilità e di una congrua dotazione di parcheggi da ricavare nella relativa area di pertinenza secondo.



TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

Articolo 42 Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.
2. Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
3. Il P.I. individua come zone "A":
 - o Le zone residenziali all'interno del perimetro del centro storico di Saonara.
 - o Le zone all'esterno del perimetro del centro storico di Saonara comprendenti: gli edifici di valore storico-culturale cui art. 40 della LR. 11/2004 individuati come Unità edilizie con grado di tutela, quelli individuati dall'IRVV e quelli soggetti al decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Articolo 43 Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale

1. Il P.I., con riferimento all'art. 82 delle NT del PAT, ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le relative Unità Edilizie di valore culturale (U.E.); ove non sia già graficamente indicata l'individuazione dell'U.E. è demandata ad apposita analisi filologica.
2. Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:
 - o **Gli edifici e/o parti dell'edificio con valore storico-culturale** classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
 - o **Le Unità Edilizie**, formate da uno o più edifici e dalle aree scoperte di pertinenza.

La classe degli edifici ricadenti in Unità Edilizie esterne al Centro Storico di Saonara corrisponde alla classe attribuita all'Unità Edilizia stessa.
3. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
 - a) Il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla classe dell'edificio.
 - b) Il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza.
4. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità Edilizia, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sui singoli edifici è conforme alla categoria e nei limiti degli



- interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia.
5. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nei singoli edifici sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
 6. Con esclusione degli edifici classificati dal PI nella Classe "A1", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 5, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Edilizia, tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe dell'edificio, la proposta di una diversa classe. In tal caso sono consentite, su deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di protezione.

Descrizione della analisi e progettazione degli edifici di interesse storico:

A) Analisi Filologica

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Edilizia ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle classi degli edifici e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
 - L'identificazione delle Unità Edilizie, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - L'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - Lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
 - Lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

B) Progetto di massima degli interventi

1. Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
2. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità Edilizia è redatto sulla base dell'analisi filologica.
3. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità Edilizia.
4. Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.



5. Nel caso in cui il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purché integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.
6. Il progetto di massima degli interventi contiene:
 - o La configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
 - o Gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
 - o Lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
 - o Le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
 - o Il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico;
 - o La tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

Articolo 44 Classificazione degli Edifici

1. Nelle Unità Edilizie oltre alle disposizioni generali, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza degli edifici di seguito riportate:

CLASSI TIPO DI VALORE

- A.1 **Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**
 - A.2 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**
 - A.3 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili**
2. Gli interventi sugli edifici esistenti non classificati vengono definiti sulla base della base dell'analisi filologica estesa all'unità edilizia.

Articolo 45 Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale

CLASSE A.1

EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia:



Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- Conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie;
- Restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:

- Vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- Gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- Ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.



Intervento guida sull'edificio

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.

CLASSE A.2

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- Ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- Restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale dell'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui all'art. 43 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Intervento guida sull'edificio

Restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.



Relativamente alle opere esterne:

- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- È ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;
- È prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

Relativamente alle opere interne:

- Sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
- È prescritta la conservazione con il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- Per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- È prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione delle murature originarie;
- Adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- Possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- Rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

CLASSE A.3

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, ove previsti e/o strettamente necessari ad adeguamento alle normative igienico-



sanitarie normative, primo e secondo posto auto coperto e/o scoperto, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- Consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con caratteristiche compositive coerenti, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- Ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- Restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- Le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art. 46.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- Di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- Sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- Sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;
- Qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- L'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;



- o Gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

Articolo 46 Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa o a fini commerciali:
 - a) Previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;
 - b) È ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;
 - c) Devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68 e le pareti della sopraelevazione siano prive di finestre e quindi cieche e nel rispetto dell'art. 17 comma 7;
 - d) I progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:
 - a) Ampliamenti: gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
 - b) Altezze degli edifici: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
 - c) Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
 - o Ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
 - o Ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;



- o Sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.
- 4. E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1500 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.
- 5. Attraverso l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.
- 6. Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
- 7. Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.
- 8. Le attrezzature tecnologiche pubbliche sono ammesse negli spazi scoperti compatibilmente con i valori presenti.

Articolo 47 Fronti edilizi

1. Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.
3. Per quanto riguarda gli edifici di pregio vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale.



4. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.
5. Per i fronti edilizi derivanti dall'analisi filologica, la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.
6. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
7. Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Articolo 48 Piazza/Spazio da riprogettare

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico da riprogettare comprendono le strade e le piazze individuati che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri.
2. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione ed il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.
3. A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.
4. Il progetto:
 - a) Identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc.) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità e la riqualificazione dell'immagine urbana;
 - b) Individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;



- c) Definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
5. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:
- a) Spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
- Coerenti con i caratteri dei luoghi;
 - Adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
 - In grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
- b) Illuminazione pubblica: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
- Illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.
 - Distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
 - Considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) Componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc.) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.



- e) Aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
- I rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
 - Le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
 - I caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

Articolo 49 Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio).
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue e il colore originario. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse ai fini di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.
7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. È vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.



CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Articolo 50 Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) Riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) Completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) Sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d) Integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.
5. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art. 12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 12 mq e altezza massima 2,70 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
8. In corrispondenza della indicazione dei lotti inedificati individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio ad uso residenziale con volume non maggiore di quello indicato nelle tavole stesse e



in particolare gli Interventi puntuali sono subordinati agli interventi di cui al precedente comma 4.

Articolo 51 Zone "C1.e"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici e fino ad un massimo di mc. 800 residenziali ai sensi della L.R. 11/2004, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) Riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) Completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse e con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - c) Sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d) Integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti sulla viabilità principale o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.
4. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 12 mq e altezza massima 2,70 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
5. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo e per il cambio di destinazione d'uso da attività non residenziale a residenziale dovranno essere applicati i criteri previsti il versamento del contributo straordinario di urbanizzazione secondo la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 06/06/2016 e secondo le norme vigenti.
6. Nelle zone "C1.e", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 7,50 e rapporto di copertura pari a 30%.
7. Sono ammesse destinazioni d'uso relative a fabbricati artigianali e commerciali a servizio delle attività florovivaistiche. Alle attività industriali e artigianali esistenti, non collegabili in nessun modo al vivaismo, non è



- consentita alcuna ulteriore espansione ed è previsto il loro futuro trasferimento nelle zone produttive.
8. In corrispondenza della indicazione dei lotti inedificati individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio ad uso residenziale con volume non maggiore di quello indicato nelle tavole stesse e in particolare gli Interventi puntuali sono subordinati agli interventi di cui al precedente comma 3.
 9. I fabbricati all'interno della zona "C1.e" dovranno rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e formali degli edifici della zona agricola con le seguenti prescrizioni:
 - a) Ogni intervento deve essere realizzato utilizzando per le parti a vista materiali tradizionali quali legno, ferro, tavelle, mattoni pieni, coppi o tegole;
 - b) I serramenti e gli scuri devono essere tipici della zona agricola o uniformarsi ai fabbricati limitrofi;
 - c) Le grondaie devono avere sezioni semicircolari e i pluviali circolari;
 - d) I garage devono essere chiusi con portoni a due ante oppure con basculanti con apertura verso l'esterno;
 - e) Le coperture devono essere realizzate in coppi o tegole a due o quattro falde simmetriche con pendenza dal 30% al 40%;
 - f) Gli intonaci esterni devono essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce;
 - g) I colori dei fabbricati in linea generale devono rispecchiare quelli tipici della zona agricola e dei fabbricati limitrofi con colori tenui quali il bianco, giallo, rosa, rosso veneziano, ecc.
 10. I fabbricati in zona "C1.e" ricadenti all'interno del centro abitato con la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e in contiguità alle zone residenziali "B, C1, C2" possono essere realizzati con caratteristiche residenziali, materiali, copertura, ecc. diverse dalla tipologia agricola anzidetta.

Articolo 52 Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art.10.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
4. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
5. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 12 mq e altezza massima 2,70 m,



necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.



CAPO V - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Articolo 53 Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Le abitazioni legate alle attività (casa del proprietario, custode, gestore), potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - o La superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1000;
 - o L'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume massimo di mc 600;
 - o È concessa la formazione di un solo accesso carraio e pedonale comune per l'attività e per l'abitazione;
 - o L'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art. 14;
 - o La costruzione ad uso residenziale deve essere assoggettata a vincolo di destinazione d'uso decennale.
 - o E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti. La destinazione abitativa sarà assoggettata a vincolo decennale d'uso per l'attività.
4. Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile e una superficie massima pari al 10 % della superficie coperta.
5. Superficie Scoperta: deve essere sistemata a verde e parcheggio. La superficie interessata dai parcheggi di uso pubblico non dovrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto, qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nei suoli di pertinenza è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni su aree in proprietà o chiedere la monetizzazione sostitutiva previa Autorizzazione degli Uffici competenti ai sensi dell'art. 14.

Articolo 54 Attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e SUAP

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
 - a) Le attività produttive da migliorare/confermare: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR



- 380/2001, nonché gli ampliamenti dello stato di fatto alla data di adozione del PAT che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie sulla base delle disposizione di Legge vigenti;
- b) Le attività produttive da dismettere – bloccare: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001;
 - c) Le attività produttive da dismettere – trasferire: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR 380/2001;
 - d) Le attività oggetto di S.U.A.P. per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. Approvati.
2. Per le attività produttive site in zona impropria di cui alla lett. a), del comma 1 sono assentibili e si prescrive per le stesse:
- o Idonei accessi carrabili (arretramento di m 5.00 dal ciglio stradale) in modo particolare per le attività prospicienti su strade di grande traffico (SS o SP);
 - o L'intero perimetro deve essere piantumato con essenze arboree autoctone o naturalizzate;
 - o Devono essere valutati i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture;
 - o Le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità degli assi stradali, laddove possibile, al fine di limitare l'impatto visivo;
 - o Le recinzioni devono essere dimensionate limitatamente all'assolvimento della propria funzione; possono essere del tipo trasparente;
 - o I cancelli almeno lungo gli assi stradali devono essere progettati in modo omogeneo per quanto riguarda il materiale, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo;
 - o Il verde deve essere puntualmente progettato; si prescrivono alberi di alto fusto o siepi di altezza contenuta;
 - o I progetti devono in primo luogo valutare l'impatto volumetrico e visivo sul contesto ambientale circostante;
 - o Devono essere comunque rispettati gli standard minimi di legge di cui all'articolo 31 della LR n. 11/2004;
 - o Sono vietate costruzione a confine nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
 - o È ammissibile l'abitazione per il proprietario o per il custode;
 - o L'altezza massima non deve superare l'esistente o quella circostante.
3. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al punto a) e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.



CAPO VI - TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 55 Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.

Edificabilità

Disposizioni generali

1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) Infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - b) Impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
 - c) Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso:
 - d) Il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista.
3. La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti qualora possibile e comunque non vincolante.
4. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
 - a) Inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
 - b) Dimensione o allineamento dei fori;
 - c) Paramenti di finitura esterni;
 - d) Manti di copertura.
5. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune.
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.16 con un minimo di ml 10,00 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.



3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.16 e con un minimo di ml 5,00.
5. Numero dei piani: 2.
6. Le caratteristiche tipologiche- formali dei fabbricati sono normate nell'art. 51 comma 9.

Articolo 56 Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

1. Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede normative allegate al P.I. Le destinazioni d'uso sono residenziale o agricola, per il cambio di destinazione d'uso da attività non residenziale a residenziale dovranno essere applicati i criteri previsti il versamento del contributo straordinario di urbanizzazione secondo le norme vigenti.

Articolo 57 Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010" relativamente agli allegati A-B-C.
2. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di specie autoctone.
3. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive nell'allegato A alla D.G.R n. 172 del 3 febbraio 2010. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.
4. Nel caso sia autorizzata un'attività di vendita dei prodotti dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio pari almeno al doppio della superficie destinata alla vendita compresa l'area di manovra.
5. I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella 1 contenuta nell'allegato "A" DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici. Qualora il nuovo progetto preveda parametri non conformi al prospetto riportato nella tabella 1, dovrà essere redatta una Relazione Tecnica Specialistica da parte di un tecnico abilitato, per giustificare i parametri non conformi.



6. Il progetto deve essere corredato dalla Scheda Tecnica d'Intervento composta da una parte generale e da una o più parti specifiche a seconda delle diverse tipologie delle serre in progetto. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate le serre oggetto del presente provvedimento devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.
7. Gli ombrai, utilizzati quali mezzi di protezione delle colture dall'eccesso di intensità luminosa, debbano seguire nel procedimento autorizzativo finalizzato alla loro realizzazione quello previsto per le serre mobili, in quanto a queste strutture sono funzionalmente assimilabili.

Articolo 58 **Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo**

1. In assenza dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario 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.
2. Come animale d'affezione si intende ogni animale di piccola taglia tenuto o destinato ad essere tenuto dall'uomo, per compagnia o affezione senza fini produttivi o alimentari.
3. Per la definizione di "piccoli allevamenti" di tipo familiare si farà riferimento alla disciplina regionale vigente.
4. Tale manufatto dovrà:
 - a) Avere dimensioni fino a 25,00 mq e altezza massima 2,70 m misurata esternamente sulla linea di colmo;
 - b) Essere realizzato in legno;
 - c) Essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità;
 - d) Dovrà essere realizzato ad una distanza di almeno ml 30,00 da qualsiasi fabbricato di altra proprietà.

Articolo 59 **Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili**

1. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.
2. Tali strutture devono rispettare le distanze previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.
3. È inoltre ammessa l'attività di recupero di residui verdi compatibili, rappresentati da rifiuti lignocellulosici derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni e produzioni agricole, autorizzata dall'AVEPA in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

**Articolo 60 Allevamenti zootecnici intensivi**

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.7949/1989, e D.G.R.V. 856/2012 come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
 - a) Dai limiti delle zone agricole
 - b) Dai confini di proprietà
 - c) Dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
 - d) Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Articolo 61 Allevamenti zootecnici non intensivi e di carattere familiare

1. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo e di carattere familiare, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione e le distanze devono rispettare le indicazioni normate dalle D.G.R.V. n.7949/1989 e D.G.R.V. 856/2012.
2. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'AVEPA in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Articolo 62 Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche

1. Nelle zone E sono consentite l'attività agrituristiche e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 28/12 e dalla L.R. 11/04.

Articolo 62bis Verde privato

1. Comprende i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione o la tutela di particolari valori urbanistici e ambientali. Comprendono, altresì, superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi la tradizionale alternanza edificato/non edificato. In dette aree:
 - a) è vietata qualsiasi nuova edificazione;
 - b) è ammesso gli interventi cui art. 3 co.1 a), b), c) del DPR.380/2001.
2. Le destinazioni in atto, a giardino o a parco, devono essere conservate, con obbligo di sostituzione delle alberature che dovessero deperire con altre di analoga essenza.



3. Deve in ogni caso essere salvaguardato il bene protetto e sono consentite solo le destinazioni d'uso ammesse delle zone residenziali.



CAPO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 63 Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani.
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area di piano.
4. Nelle aree SBc, SBr e SC i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) Superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 35% dell'area interessata dall'intervento;
 - b) Numero di piani: 2;
 - c) Altezza degli edifici: in generale massimo ml 6,50 con la possibilità di raggiungere un massimo di ml 15 per le destinazioni sportive (tensostrutture o altri manufatti di copertura fissa e/o stagionale di locali/campi destinati ad attività sportive da svolgersi al coperto);
 - d) Distanza dalle strade dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
 - e) Superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata
 - f) Spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.



6. Ai sensi dell'art. 37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36 della stessa legge 11/2004, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art. 37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
 - a) La cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
 - b) Le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
 - c) L'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

Articolo 64 Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2"

1. Le aree "F1" comprendono i cimiteri:
 - a) Sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge, in particolare, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 28;
 - b) Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi;
 - c) Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi e le attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc., le stazioni di autolinee.
3. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
4. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 17 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

Articolo 65 Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico - "F3"

1. Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art. 13.
3. Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune.



4. Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, che può essere ulteriormente precisato in sede di Permesso di costruire, deve contenere:
 - a) La configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
 - b) Gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
 - c) Le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.
5. L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.
6. I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art. 16 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A.
7. La superficie a parcheggio deve essere dimensionata secondo quanto indicato dall'art.14 delle presenti NTO.



CAPO VIII - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 66 Strade esistenti e programmate e Servizi per attrezzature stradali

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
6. Il P.I. individua le aree destinate a servizi per attrezzature stradali esistenti.
7. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto dal PI vigente.

Articolo 67 Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
 - a) Lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
 - b) Lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
 - c) Lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
3. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.



4. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.

**ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO****ZONE A**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A	1	-	-	-	-	-			
A	2	-	-	-	-	-			
A	3	-	-	-	-	-			
A	4	-	-	-	-	-			



ZONE B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	max (mc/mq)	% max	m	max			
B/	1	-	1,5	25	8,5	2			
B/	2	-	1,5	25	8,5	2			
B/	3	-	1,5	25	8,5	2			
B/	4	-	2	30	10	3			
B/	5	-	2	30	10	3			
B/	6	-	3	40	12,5	4			
B/	7	-	1,5	25	8,5	2			
B/	8	-	1,5	25	8,5	2			
B/	9	-	2	30	10	3			
B/	10	-	1,5	25	8,5	2			
B/	11	-	1,5	25	8,5	2			
B/	12	-	1,5	25	8,5	2			
B/	13	-	1,5	25	8,5	2			
B/	14	-	1,5	25	8,5	2			
B/	15	-	1,5	25	8,5	2			
B/	16	-	1,5	25	8,5	2			
B/	17	-	2	30	10	3			
B/	18	-	2	30	10	3			
B/	19	-	2	30	10	3			
B/	20	-	2	30	10	3			
B/	21	-	2	30	10	3			



B/	22	-	2	30	10	3			
B/	23	-	1	25	8,5	2			
B/	24	-	-	-	-	2			
B/	25	-	2	30	10	3			
B/	26	-	1,5	25	8,5	2			
B/	27	-	1,5	25	8,5	2			
B/	28	-	2	30	10	3			
B/	29	-	2	30	10	3			
B/	30	-	2	30	10	3			
B/	31	-	2	30	10	3			
B/	32	-	2	30	10	3			
B/	33	-	2	30	10	3			
B/	34	-	2	30	10	3			
B/	35	-	2	30	10	3			
B/	36	-	2	30	10	3			
B/	37	-	1,5	25	8,5	2			
B/	38	-	1,5	25	8,5	2			
B/	39	-	1,5	40	10	3			-
B/	40	-	1,5	25	8,5	2			
B/	41	-	2	30	10	3			
B/	42	-	1,5	25	8,5	2			
B/	43	-	1,5	25	8,5	2			
B/	44	-	\	25	8,5	2			
B/	45	-	2	30	10	3			Attuazione attraverso PUA
B/	46	-	-	-	-	-		P.d.L. n.8/L/96 del 24.02.1996	Attuazione attraverso PUA
B/	47	-	-	-	-	-		P.d.L. n.8/L/96 del 24.02.1996	Attuazione attraverso PUA
B/	48	-	2	30	10	3			



B/	49	-	1,5	25	8,5	2			
B/	50	-	2	30	10	3			
B/	51	-	2	30	10	3			Attuazione attraverso PUA
B/	52	-	2	30	10	3			
B/	53	-	2,5	30	10	3			
B/	54	-	1,5	25	8,5	2			
B/	55	-	-	-	-	-			
B/	56	-	1,5	25	8,5	2			
B/	57	-	1,5	25	8,5	2			
B/	58	-	1,5	25	8,5	2			
B/	59	-	1,5	25	8,5	2			
B/	60	-	1,5	25	8,5	2			
B/	61	-	1,5	25	8,5	2			
B/	62	-	1,5	25	8,5	2			
B/	63	-	2	30	10	3			
B/	64	-	2	30	10	3			
B/	65	-	2,5	30	10	3			Attuazione attraverso PUA
B/	66	-	2	30	10	3			
B/	67	-	2,5	30	10	3			
B/	68	-	2,5	30	10	3			
B/	69	-	2	30	10	3			
B/	70	-	2	30	10	3			
B/	71	-	2	30	10	3			
B/	72	-	2	30	10	3			
B/	73	-	2	30	10	3			
B/	74	-	-	-	-	-	DCC n. 79 del 18.12.1996		



B/	75	-	-	-	-	-	DCC n. 79 del 18.12.1996		
B/	76	-	3	40	12,5	4			
B/	77	-	2	30	10	3			
B/	78	-	1,5	25	8,5	2			
B/	79	-	2	30	10	3			
B/	80	-	2	30	10	3			
B/	81	-	1,5	25	8,5	2			
B/	82	-	-	-	-	2			
B/	83	-	2	30	10	3			
B/	84	-	2	30	10	3			
B/	85	-	1,5	25	8,5	2			
B/	86	-	2	30	10	3			
B/	87	-	2	30	10	3			
B/	88	-	-	-	-	-			
B/	89	-	1,5	25	8,5	2			
B/	90	-	2	30	10	3			
B/	91	-	3	40	12,5	4			
B/	92	-	2	30	10	3			
B/	93	-	1,5	25	8,5	2			
B/	94	-	-	-	-	-	DCC n. 79 del 18.12.1996		
B/	95	-	2	30	10	3			
B/	96	-	2,5	30	10	3			
B/	97	-	2,5	30	10	3			
B/	98	-	2,5	30	10	3			
B/	99	-	2,5	30	10	3			Attuazione attraverso PUA
B/	100	-	1,5	50	10	3			Area ex scuola materna Villatora
B/	101	-	1,5	50	10	3		Per nuove costruzioni ml.	Area di proprietà



								5,00 dalla strada	comunale all'interno del PPS
B/	102	-		50	10	3		Volume assegnato mc 2.303	Area di cui all'APP 13/13A
B/	103	-	-	-	-	-	Piano Particolareggiato Area centrale di Saonara - DCC n. 26 del 01.10.2001 e s.m.i.	All'interno dell'ambito valgono i parametri stereometrici (indici, volumetrie, superfici, distanze, tipologie, deroghe ecc.) di cui allo specifico strumento attuativo denominato Piano Particolareggiato Saonara "PPS".	
B/	104	-	-	-	-	-			
B/	105	-	-	-	-	-			
B/	106	-	-	-	-	-			
B/	107	-	-	-	-	-			
B/	108	-	-	-	-	-			
B/	109	-	-	-	-	-			



ZONE C1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	max (mc/mq)	% max	m	max			
C1/	1	-	-	-	8,5	2		Sono fatti salvi parametri urbanistici diversi previsti nelle norme o negli elaborati dei PUA convenzionati.	
C1/	2	-	-	-	8,5	2			
C1/	3	-	-	-	8,5	2			
C1/	4	-	-	-	8,5	2			
C1/	5	-	-	-	8,5	2			
C1/	6	-	-	-	8,5	2			
C1/	7	-	-	-	8,5	2			
C1/	8	-	-	-	8,5	2			
C1/	9	-	-	-	8,5	2			
C1/	10	-	-	-	8,5	2			
C1/	11	-	-	-	8,5	2			
C1/	12	-	-	-	8,5	2			
C1/	13	-	-	-	8,5	2			
C1/	14	-	-	-	8,5	2			
C1/	15	-	-	-	8,5	2			
C1/	16	-	-	-	8,5	2			
C1/	17	-	-	-	8,5	2			
C1/	18	-	-	-	8,5	2			
C1/	19	-	-	-	8,5	2			
C1/	20	-	-	-	8,5	2			
C1/	21	-	-	-	8,5	2			
C1/	22	-	-	-	8,5	2			



C1/	23	-	-	-	8,5	2		
C1/	24	-	-	-	8,5	2		
C1/	25	-	-	-	8,5	2		
C1/	26	-	-	-	8,5	2		
C1/	27	-	-	-	8,5	2		
C1/	28	-	-	-	8,5	2		
C1/	29	-	-	-	8,5	2		
C1/	30	-	-	-	8,5	2		
C1/	31	-	-	-	8,5	2		
C1/	32	-	-	-	8,5	2		
C1/	33	-	-	-	8,5	2		
C1/	34	-	-	-	8,5	2		
C1/	35	-	-	-	8,5	2		
C1/	36	-	-	-	8,5	2		
C1/	37	-	-	-	8,5	2		
C1/	38	-	-	-	8,5	2		
C1/	39	-	-	-	8,5	2		
C1/	40	-	-	-	8,5	2		
C1/	41	-	-	-	8,5	2		
C1/	42	-	-	-	8,5	2		
C1/	43	-	-	-	8,5	2		
C1/	44	-	-	-	8,5	2		
C1/	45	-	-	-	8,5	2		
C1/	46	-	-	-	8,5	2		
C1/	47	-	-	-	8,5	2		
C1/	48	-	-	-	8,5	2		
C1/	49	-	-	-	8,5	2		
C1/	50	-	-	-	8,5	2		
C1/	51	-	-	-	8,5	2		



C1/	52	-	-	-	8,5	2		
C1/	53	-	-	-	8,5	2		
C1/	54	-	-	-	8,5	2		
C1/	55	-	-	-	8,5	2		
C1/	56	-	-	-	8,5	2		
C1/	57	-	-	-	-	-	Piano Particolareggiato Area centrale di Saonara - DCC n. 26 del 01.10.2001 e s.m.i.	All'interno dell'ambito valgono i parametri stereometrici (indici, volumetrie, superfici, distanze, tipologie, deroghe ecc.) di cui allo specifico strumento attuativo denominato Piano Particolareggiato Saonara "PPS".
C1/	58	-	-	-	-			
C1/	59	-	-	-	-	-		
C1/	60	-	-	-	-	-		
C1/	61	-	-	-	-	-	L'attuazione è soggetta a permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 al fine di integrare e cedere al comune le dotazioni territoriali mancanti già previste nel vecchio PPS, con oneri a carico dei titolari del PDC. Valgono i parametri stereometrici (indici, volumetrie, superfici, distanze, tipologie, deroghe ecc.) di cui allo specifico strumento attuativo denominato Piano Particolareggiato Saonara "PPS".	
C1/	62	-	-	-	-	-		



ZONE C1.e

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	max (mc/mq)	% max	m	max			
C1.e/	1	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	2	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	3	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	4	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	5	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	6	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	7	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	8	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	9	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	10	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	11	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	12	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	13	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	14	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	15	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	16	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	17	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	18	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	19	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	20	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	21	-	-	30	7,5	2			



C1.e/	22	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	23	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	24	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	25	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	26	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	27	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	28	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	29	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	30	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	31	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	32	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	33	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	34	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	35	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	36	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	37	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	38	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	39	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	40	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	41	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	42	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	43	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	44	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	45	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	46	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	47	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	48	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	49	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	50	-	-	30	7,5	2			



C1.e/	51	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	52	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	53	-	-	30	7,5	2			da attribuire nei PI
C1.e/	54	-	-	30	7,5	2			da attribuire nei PI
C1.e/	55	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	56	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	57	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	58	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	59	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	60	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	61	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	62	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	63	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	64	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	65	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	66	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	67	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	68	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	69	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	70	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	71	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	72	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	73	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	74	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	75	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	76	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	77	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	78	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	79	-	-	30	7,5	2			



C1.e/	80	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	81	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	82	-	-	30	7,5	2			Eliminata a seguito richiesta
C1.e/	83	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	84	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	85	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	86	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	87	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	88	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	89	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	90	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	91	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	92	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	93	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	94	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	95	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	96	-	-	30	7,5	2			
C1.e/	97	-	-	30	7,5	2			

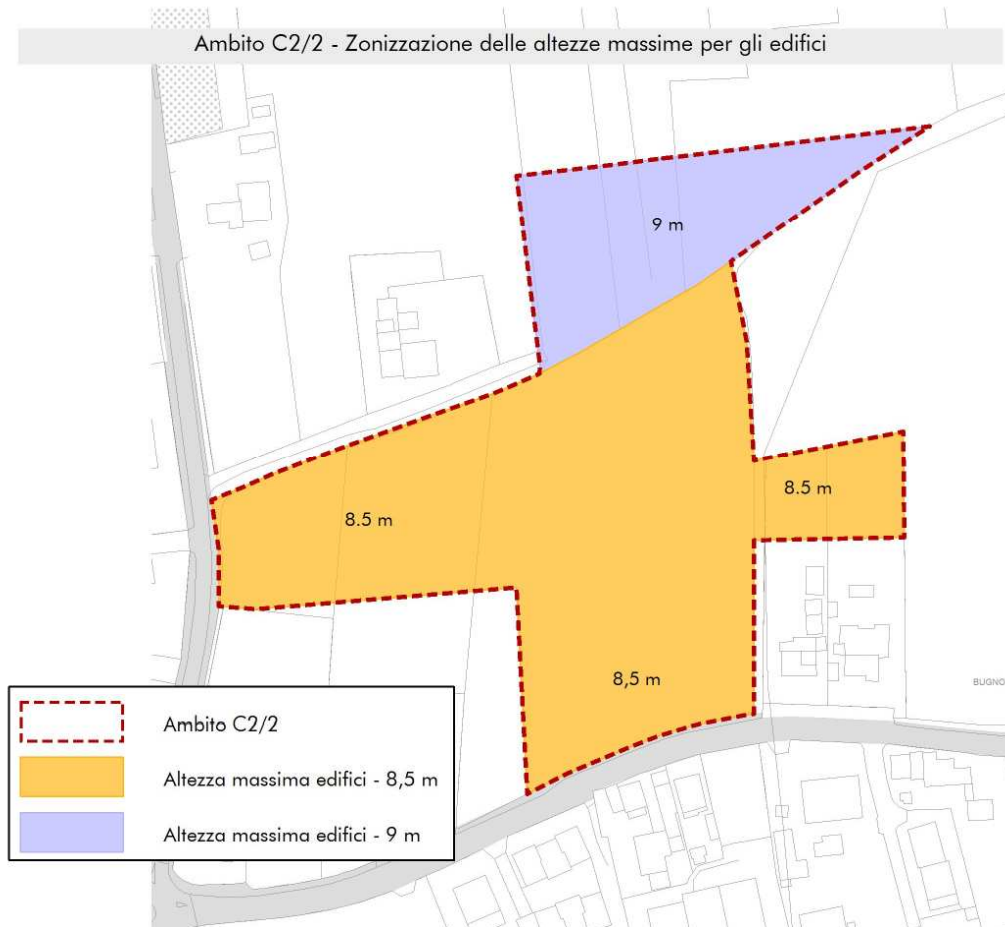


ZONE C2

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	max (mc/mq)	% max	m	max				
C2/	1	-	1,3	25	8,5	2	PUA		-	
C2/	2	-	1	25	*come da scheda puntuale 8,5 (uni-bi-tri-quadri) / 9,0 (uni-bi-tri-quadri-blocco	2/3	PUA	Data di approvazione del presente PI		
C2/	3	-	1	25	8,5	2	PUA			
C2/	4	-	0,74	25	8,5	2	PUA			Sup. Complessiva mq. 103.652 Vol. complessiva mc. 77.532



* SCHEDA ZONA "C2/2"



**PUA**

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	Denominazione	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NUMERO PRATICA		NOTE
						N°	data	
P.U.A./	1	P. di L.	"Giacomello-Scagnellato"	RESIDENZIALE	DGC n. 86 del 05.09.2013	-	-	All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
P.U.A./	2	P. di L.	"C2 / Ap"	RESIDENZIALE	DCC n. 22 del 18.05.2011	-	-	
P.U.A./	3	P. di L.	"C2 / 18"	RESIDENZIALE	DCC n. 80 del 11.12.1991	-	-	
P.U.A./	4	P. di L.	Residence "Le Rose"	RESIDENZIALE	DCC n. 7 del 12.04.2010	-	-	



ACCORDI PUBBLICO PRIVATI

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
APP	1	1962	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2593 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 981 assimilato a ZTO "C1"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	2	2438	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2584 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 1500 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	3	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2585 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	4	2170	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2598 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 1492,95 assimilato a ZTO "C1e"	



APP	4A	525	-	-	7,5	2	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	da area agricola ZTO "E" ad area ZTO "C1e" collegata all'APP4 assimilato a ZTO "C1e"	var.1 al PI 2017/22
APP	5	1063	-	-	-	-	Diretto	REP. 2595 del 22/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area attrezzata a parco, gioco e sport ad area "verde privato" per una superficie di mq. 1063 senza volumetria	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	6	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2580 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 382,17 assimilato a ZTO "E agricola"	
APP	7	700	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2596 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	8	2280	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2591 del 22/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 1200 assimilato a ZTO "B di completamento"	



APP	9	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2581 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"	
APP	10	785	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2587 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 800 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	11	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA
APP	12	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2588 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Entro 60 giorni dalla data di efficacia del P.I., si impegna a cedere una fascia di terreno per una larghezza di ml. 7,00 sul lato est dei mappali 1079-1400	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	13	800	-	-	10	3	Diretto	REP. 2583 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "B di completamento"	



APP	13A	900	-	-	10	3	Diretto - Convenzionat o	REP. 2635 del 25/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 1.667 assimilato a ZTO "B di completamento"	var.1 al PI 2017/22 adottato con D.C.C. n. 30 del 29.10.2018
APP	14	1650	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2577 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 100 assimilato a ZTO "C1e"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	15	78,35	-	-	-	-	Diretto	REP. 2589 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	riclassificazione da area a parcheggio privato ad uso pubblico a ZTO "C1e" per una superficie di mq. 78,35 assimilata a ZTO "C1e"	
APP	16	486	-	-	-	-	Diretto	REP. 2575 del 27/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area parcheggio privato ad uso pubblico ad area "verde privato" per una superficie di mq. 486 senza volumetria	
APP	17	3290	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2582 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 1500 assimilato a ZTO "C1e"	



APP	18	2338	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2597 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e" in Via Vittorio Emanuele e ZTO "Sc" in Via Ungaretti. Entro 60 giorni dalla data di efficacia del P.I., si impegna a cedere una fascia di terreno per una larghezza di ml. 5,00 sul lato nord dei mappali 498-1285-1153
APP	19	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2594 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Entro 60 giorni dalla data di efficacia del P.I., si impegna a: • abbandonare ogni e qualsiasi azione legale attualmente pendente con il Comune di Saonara relativa al bene oggetto del presente accordo; • regolarizzare la propria posizione nei confronti del Comune di Saonara rispetto al pagamento dei tributi comunali ancora insoluti.



APP	20	1785	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2592 del 22/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 200 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	21	155	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2590 del 22/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 310 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	22	3618	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2573 del 27/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 1200 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	23	1000	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2574 del 27/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 500 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	24	1460	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2600 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 729,80 assimilato a ZTO "E agricola"	
APP	25	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA
APP	26	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA



APP	27	7144	1,3	25	8,5	2	PUA	REP. 2579 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area espansione "C2/14" ad area "C2" e da zona "F istruzione" ad "area a verde privato" senza aumento di volumetria assimilate a ZTO "C2 di espansione" e "verde privato"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	28	1613,77	1,3	25	8,5	2	PUA	REP. 2578 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area espansione "C2/14" ad area "C2" con una volumetria di mc. 2059,20 senza aumento di volumetria assimilata a ZTO "C2 di espansione"	
APP	29	1867	-	30	7,5	2	Diretto	REP. 2572 del 31/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area completamento piano di recupero "B3/16a" ad area di completamento con una volumetria di mc. 2570 assimilata a ZTO "B di completamento"	
APP	30	36197	-	-	10	3	Diretto - Convenzionat o	REP. 2569 del 03/04/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 33894 assimilato a ZTO "C2 di espansione"	



APP	31	568	-	30	7,5	2	Diretto	REP. 2576 del 24/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area completamento piano di recupero "B3/16a" ad area di completamento con una volumetria di mc. 1500 assimilata a ZTO "B di completamento"	
APP	32	16494	-	-	8,5	2	PUA Diretto	REP. 2568 del 03/04/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 11000 assimilato a ZTO "C2 di espansione" e mc. 1000 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	33	1090	-	30	7,5	2	Diretto	REP. 2586 del 23/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	da area completamento piano di recupero "B3/16a" ad area di completamento con una volumetria di mc. 2180 assimilata a ZTO "B di completamento"	
APP	34	14400	-	30	6,00/9,20(lotto 1)	2/3(lotto1)	PUA	REP. 2567 del 03/04/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 11500 di cui mc. 10100 residenziale e mc. 1400 commerciale, assimilato a ZTO "C2 di espansione"	
APP	35	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA
APP	36	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA



APP	37	6596	-	-	10	3	Diretto - Convenzionato	REP. 105.208 RACC. 24069 del 26/06/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 6.596 assimilato a ZTO "C2 di espansione"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	37A	300	-	-	10	3	Diretto - Convenzionato	REP. 2626 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	spostamento volumetria di mc. 1016 da APP37 in ZTO "E" e ridefinizione del perimetro APP37 assimilata a ZTO "C2 di espansione"	var.1 al PI 2017/22 adottato con D.C.C. n. 30 del 29.10.2018
APP	38	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA
APP	39	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo NON SOTTOSCRITTO E NON INSERITO IN CARTOGRAFIA



APP	40	2845	-	25	8,5	2	Diretto	REP. 2599 del 21/03/2017 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 2700 assimilato a ZTO "B di completamento"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	41	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2621 del 02/03/2018 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	42	1500	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2624 del 06/08/2018 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato di mc. 913,17 con cambio d'uso assimilato a ZTO "E agricola"	
APP	43	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2618 del 01/03/2018 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 200 assimilato a ZTO "C1e"	
APP	44	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2619 del 07/06/2018 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 200 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"	



APP	44A	-	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2632 del 25/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 100 collegata all'APP44 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"	var.1 al PI 2017/22 adottato con D.C.C. n. 30 del 29.10.2018
APP	45	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2622 del 25/06/2018 esecutivo dal 08/12/2017	vol. assegnato mc. 200 assimilato a ZTO "C1e"	Accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n. 14 del 23/02/2017 e approvati con D.C.C. n. 11 del 20/03/2017 e D.C.C. n. 51 del 30/10/2017 pubblicata il 23/11/2017 ed esecutiva dal 08/12/2017
APP	46	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2627 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 300 assimilato a ZTO "C1e"	var.1 al PI 2017/22 adottato con D.C.C. n. 30 del 29.10.2018



APP	47	600	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2631 del 25/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e" con prescrizione che prima del rilascio del PDC dovrà essere presentato il parere del vincolo di tutela elettrodotto (TERNA) aggiornato, con l'indicazione precisa delle fasce di rispetto (Dpa)
APP	48	82	-	-	-	-	Diretto	REP. 2628 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	riclassificazione da ZTO "SD" a ZTO "C1e" per una superficie di mq. 82 assimilato a ZTO "C1e"
APP	49	1500	-	-	-	-	Diretto	REP. 2629 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	modifica di destinazione d'uso da artigianale a commercio/commercio all'ingrosso con mq. 100 in commerciale e mq. 1400 in attività di commercio all'ingrosso assimilata a ZTO "D artigianale e commerciale"



APP	50	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2625 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 300 assimilato a ZTO "C1e"
APP	51	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2630 del 23/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"
APP	52	800	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2633 del 25/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 200 assimilato a ZTO "C1e"



APP	53	1370	-	-	7,5	2	Diretto	REP. 2634 del 25/10/2018 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "B di completamento"	
APP	54	155	-	-	-	-	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	riclassificazione da ZTO "SD" a ZTO "C1e" per una superficie di mq. 155 assimilato a ZTO "C1e"	var.1 al PI 2017/22
APP	55	800	-	-	7,5	2	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"	



APP	56	800	-	-	7,5	2	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 300 assimilato a ZTO "C1e"	var.1 al PI 2017/22
APP	57	800	-	-	7,5	2	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 300 assimilato a ZTO "B di completamento"	



APP	58	800	-	-	7,5	2	Diretto	Atto unilaterale sottoscritto dalla parte in data 24/01/2019 esecutivo dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione della DCC di approvazione della var. 1 al PI 2017/2022	vol. assegnato mc. 400 assimilato a ZTO "C1e". Prima del rilascio del PDC dovrà essere costituito atto di "vincolo non alienazione di 9 anni, con sanzione pari al 50% del plusvalore in caso di inottemperanza"	
-----	----	-----	---	---	-----	---	---------	--	--	--



ZONE D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Superficie coperta	Densità fondiaria		Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
				mq	mq min							
D/	1	-	-	-	-	-	60	-	2		Per i fabbricati che allo stato di fatto abbiano realizzato più di due piani operativi, l'indice di copertura deve essere superiore al 50%. Sono consentite tettoie completamente aperte d almeno due lati, con una superficie coperta non superiore al 10%.	La distanza minima tra fabbricati è di 12 salvo la possibilità di costruire in aderenza parziale o totale
D/	2	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	3	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	4	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	5	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	6	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	7	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	8	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	9	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	10	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	11	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	12	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	13	-	-	-	-	-	60	-	2			
D/	14	-	-	-	-	-	60	16	-	D.C.C. n. 27 del 24.06.2013	Si prevede l'intervento attraverso un PUA di iniziativa pubblica con destinazioni commerciali, direzionali ed artigianali	Fabbricato ad uso servizi sociali Z.A.S.



D/	15	-	-	-	-	-	60	-	2	D.C.C. n. 27 del 24.06.2013	Per i fabbricati che allo stato di fatto abbiano realizzato più di due piani operativi, l'indice di copertura deve essere superiore al 50%. Sono consentite tettoie completamente aperte da almeno due lati, con una superficie coperta non superiore al 10%.	La distanza minima tra fabbricati è di 12m salvo la possibilità di costruire in aderenza parziale o totale
D/	16	-	-	-	-	-	-	-	-		Si rimanda ai contenuti della DCC n. 18 del 10/04/2017	SUAP
D/	17	-	-	-	-	-	-	-	-		APPROVAZIONE - DCC n. 6 del 24/01/2011	SUAP
D/	18	-	-	-	-	-	-	-	-		APPROVAZIONE - DCC n. 64 del 24/10/2013	SUAP
D/	19	-	-	-	-	-	-	-	-		APPROVAZIONE - DCC n. 82 del 07/12/2013	SUAP
D/	20						60		2	D.C.C. n. 27 del 24.06.2013	Per i fabbricati che allo stato di fatto abbiano realizzato più di due piani operativi, l'indice di copertura deve essere superiore al 50%. Sono consentite tettoie completamente aperte da almeno due lati, con una superficie coperta non superiore al 10%.	La distanza minima tra fabbricati è di 12 salvo la possibilità di costruire in aderenza e parziale o totale
D/	21						60	-	2	D.C.C. n. 27 del 24.06.2013		
D/	22						60	-	2			
D/	23						60	-	2		APPROVAZIONE - DCC n. ___ del 11/02/2019	SUAP

**SERVIZI**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Indice territoriale	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
F1	1	CIMITERO VILLATORA								
F1	2	CIMITERO SAONARA								
F1	3	CIMITERO CELESEO								
F2	1	EOCENTRO-CENTRO DI RACCOLTA								
F3	1	Attività ricettiva, sportiva e ricreativa pubblico/private di interesse pubblico								
SA	1	scuola materna VILLATORA								
SA	2	AREA ISTRUZIONE								
SA	3	scuola dell'obbligo								
SA	4	scuola dell'obbligo								
SA	5	BIBLIOTECA E CENTRO CIVICO								
SA	6	ALLOGGIO								
SA	7	AREA ISTRUZIONE								



SA	8	AREA ISTRUZIONE								
SBe	+	-								Da attribuire nei PI
SBc	2	municipio								
SBc	3	casa per anziani								
SBc	4	casa per anziani								
SBc	5	centro culturale								
SBc	6	casa famiglia								
SBr	1	chiesa VILLATORA								
SBr	2	centro parrocchiale attrezzato VILLATORA								
SBr	3	chiesa e centro religioso SAONARA								
SBr	4	centro religioso SAONARA								
SBr	5	centro parrocchiale attrezzato SAONARA								
SC	1	parco pubblico								
SC	2	giardino pubblico di quartiere								
SC	3	giardino pubblico di quartiere								
SC	4	giardino pubblico di quartiere								
SC	5	percorsi attrezzati								



SC	6	impianti sportivi non agonistici								
SC	7	giardino pubblico di quartiere								
SC	8	giardino pubblico di quartiere								
SC	9	impianti sportivi non agonistici								
SC	10	giardino pubblico di quartiere								
SC	11	giardino pubblico di quartiere								
SC	12	giardino pubblico di quartiere								
SC	13	giardino pubblico di quartiere								
SC	14	giardino pubblico di quartiere								
SC	15	percorsi attrezzati								
SC	16	giardino pubblico di quartiere								
SC	17	giardino pubblico di quartiere								
SC	18	palazzetto dello sport								
SC	19	giardino pubblico di quartiere								
SC	20	giardino pubblico di quartiere								
SC	21	giardino pubblico di quartiere								
SC	22	giardino pubblico di quartiere								



SC	23	impianti sportivi non agonistici								
SC	24	giardino pubblico di quartiere								
SC	25	giardino pubblico di quartiere								
SC	26	giardino pubblico di quartiere								
SC	27	giardino pubblico di quartiere								
SC	28	giardino pubblico di quartiere								
SC	29	giardino pubblico di quartiere								
SC	30	giardino pubblico di quartiere								
SC	31	giardino pubblico di quartiere								
SC	32	impianti sportivi agonistici e di base								
SC	33	impianti sportivi non agonistici								
SC	34	percorsi attrezzati								
SC	35	giardino pubblico di quartiere								
SC	36	giardino pubblico di quartiere								
SC	37	giardino pubblico di quartiere								
SC	38	giardino pubblico di quartiere								
SC	39	giardino pubblico di quartiere								



SC	40	giardino pubblico di quartiere								
SC	41	impianti sportivi agonistici e di base								
SC	42	impianti sportivi agonistici e di base								
SC	43	piazza								
SC	44	piazza								
SC	45	giardino pubblico di quartiere								
SC	46	giardino pubblico di quartiere								
SC	47	giardino pubblico di quartiere								
SC	48	parco - struttura polifunzionale								
SC	49	percorsi attrezzati								
SC	50	giardino pubblico di quartiere								
SC	51	giardino pubblico di quartiere								
SC	52	orti comunali								
SC	53	giardino pubblico di quartiere								
SC	54	giardino pubblico di quartiere								

Piano Particolareggiato Area centrale di Saonara - DCC n. 26 del 01.10.2001 e s.m.i.

All'interno dell'ambito valgono i parametri stereometrici (indici, volumetrie, superfici, distanze, tipologie, deroghe ecc.) di cui allo specifico strumento attuativo denominato Piano Particolareggiato Saonara "PPS".



SC	55	giardino pubblico di quartiere								
SC	56	giardino pubblico di quartiere								
SC	57	giardino pubblico di quartiere								
SC	58	giardino pubblico di quartiere								



SUAP

TIPO PROCEDIMENTO	NUMERO	Lotto minimo	Superfici e coperta	Densità fondiaria		Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
				max (mc/mq)	min (mc/mq)							
SUAP	1	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 7 del 23/03/2005	area assimilata a ZTO "E"	PERMESSO DI COSTRUIRE nr. 19/2005 DEL 25/05/2005
SUAP	2	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 5 del 24/01/2011	area assimilata a ZTO "C1e"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 01/2011 DEL 29/06/2011
SUAP	3	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 7 del 24/01/2011	area assimilata a ZTO "C1e"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 02/2011 DEL 06/07/2011
SUAP	4	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 6 del 24/01/2011 E DCC n. 6 del 05/03/2013	identificata con ZTO "D/17"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 01/2012 DEL 05/04/2012 E nr. 01/2013 DEL 22/07/2013



SUAP	5	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 22 del 29/06/2012	area assimilata a ZTO "E"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 02/2012 DEL 12/12/2012
SUAP	6	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 21 del 29/06/2012 E DCC n. 82 del 07/12/2013	identificata con ZTO "D/19"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 02/2013 DEL 10/12/2013 nr. 02/2014 DEL 15/09/2014
SUAP	7	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 64 del 24/10/2013	identificata con ZTO "D/18"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 03/2013 DEL 12/12/2013
SUAP	8	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 23 del 28/04/2014	area assimilata a ZTO "C1e"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 01/2014 DEL 12/06/2014
SUAP	9	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 11 del 24/03/2014	area assimilata a ZTO "A"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 03/2014 DEL 03/10/2014
SUAP	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	area assimilata a "SERVIZI PER ATTREZZATUR E STRADALI"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 01/2016 DEL 20/09/2016



SUAP	11	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 61 del 29/11/2016	area assimilata a ZTO "E"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 01/2017 DEL 07/02/2017
SUAP	12	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 27 del 19/06/2017	area assimilata a ZTO "C1e" e ZTO "E"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 02/2017 DEL 17/07/2017
SUAP	13	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. 18 del 10/04/2017	identificata con ZTO "D/16"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. 03/2017 DEL 01/08/2017
SUAP	14	-	-	-	-	-	-	-	-	APPROVAZIONE - DCC n. __ del 11/02/2019	identificata con ZTO "D/23"	PROVEDIMENTO CONCLUSIVO UNICO nr. __/____ DEL __/__/____