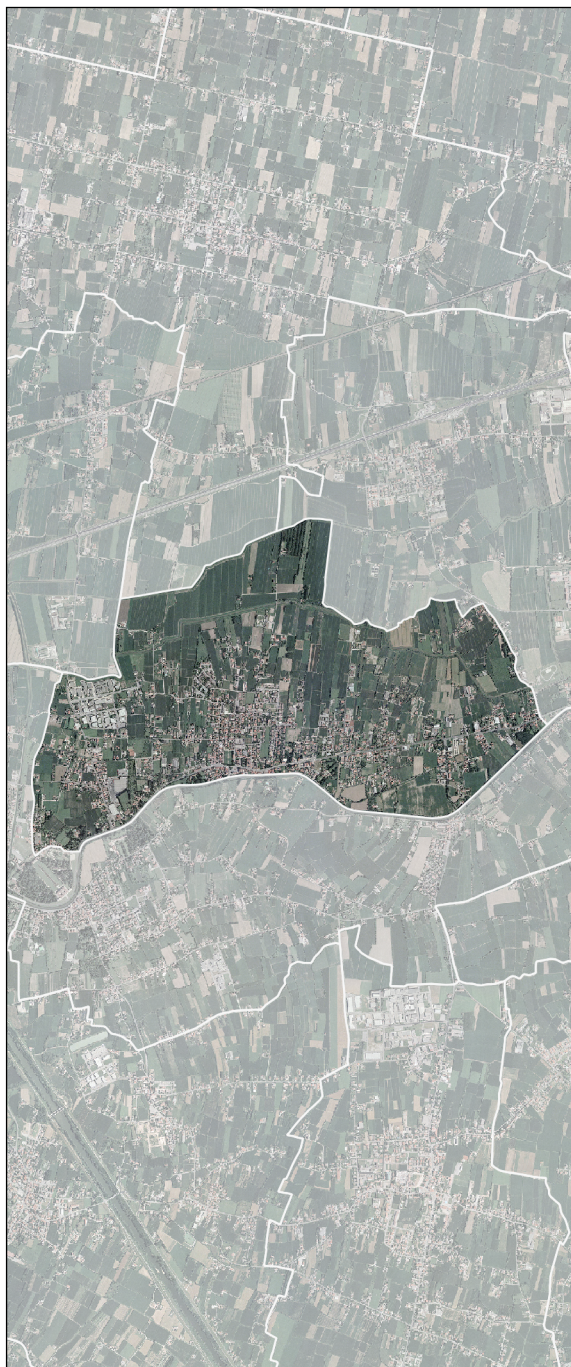


P.I.

COMUNE DI FIESSO D'ARTICO

Città Metropolitana di Venezia - Regione del Veneto



SINDACO  
Marco Cominato

UFFICIO TECNICO  
Giacomo Furlan

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo  
Giacomo Bettio

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato aggiornato a seguito della D.C.C. n.19 del 14/07/2021 e della D.C.C. n.14 del 17/04/2025

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE

tombolan&associati





# INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente .....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	5
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	6
ART. 10 - Ambiti oggetto di perequazione.....	6
ART. 11 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 12 - Credito edilizio - Registro dei Crediti Edilizi (RECREDE) - Compensazione urbanistica .....	8
ART. 13 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale (PQAMA).....	9
ART. 14 - Destinazioni d'uso.....	9
ART. 15 - Opere di urbanizzazione.....	9
ART. 16 - Norme per l'edilizia residenziale esistente.....	10
ART. 17 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente.....	10
ART. 18 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	10
ART. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali.....	11
<b>TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>12</b>
ART. 20 - Vincoli .....	12
ART. 21 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali .....	12
ART. 22 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico .....	12
ART. 23 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c - Corsi d'acqua .....	12
ART. 24 - Vincolo sismico “zona 4” – D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M.14.01.2008; D.G.R. n.71/2008; D.M. 17.01.2018 .....	12
ART. 25 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992 .....	12
ART. 26 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 .....	13
ART. 27 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 .....	13
ART. 28 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	14
ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934 .....	14
ART. 30 - Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006 – P.T.A. - DM 24/11/1984 .....	14
ART. 31 - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto L.R. 11/2004 .....	15
<b>TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>16</b>
ART. 32 - Invarianti di natura geomorfologica.....	16
ART. 33 - Invarianti di natura idrogeologica.....	16
ART. 34 - Compatibilità geologica .....	16
ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico.....	17
ART. 36 - Zone di tutela.....	17
ART. 37 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica.....	17

<b>TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>	<b>20</b>
ART. 38 - Ambito della Riviera Storica.....	20
ART. 39 - Asse del Naviglio del Brenta .....	20
ART. 40 - Corridoio ambientale del Rio Serraglio.....	20
ART. 41 - Sistema della campagna a nord e a sud del Naviglio del Brenta.....	20
ART. 42 - Rete ecologica.....	21
ART. 43 - Macchie boscate – Siepi e filari.....	21
ART. 44 - Edifici e pertinenze con vincolo monumentale.....	21
ART. 45 - Contesti figurativi dei complessi monumentali.....	22
ART. 46 - Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale .....	22
ART. 47 - Parchi e giardini individuati dal P.T.R.C.....	22
ART. 48 - Verde privato di tutela .....	22
<b>TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....</b>	<b>23</b>
ART. 49 - Zone “A” ed Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona “A” .....	23
ART. 50 - Destinazioni d'uso e Usi temporanei.....	23
ART. 51 - Norme generali per gli interventi .....	24
ART. 52 - Criteri comuni per l'uso dei colori.....	27
ART. 53 - Progetto e documentazione degli interventi .....	28
ART. 54 - Classificazione dei gradi di protezione.....	30
ART. 55 - Disciplina degli interventi edilizi.....	30
<b>CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....</b>	<b>36</b>
ART. 56 - Zone “B” .....	36
ART. 57 - Zone “C1” .....	36
ART. 58 - Zone “C1.e”.....	37
ART. 59 - Lotti a cubatura predefinita .....	38
ART. 60 - Zone “C2” .....	38
<b>CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>40</b>
ART. 61 - Zone “D”.....	40
ART. 62 - Attività produttive in zona impropria.....	40
<b>TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>42</b>
ART. 63 - Zona “E” .....	42
ART. 64 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....	43
ART. 65 - Edifici adibiti ad usi diversi da residenza e rurale. ....	43
ART. 66 - Manufatti di modesta entità.....	43
ART. 67 - Attività di recupero.....	43
ART. 68 - Allevamenti zootecnici non intensivi .....	43
ART. 69 - Allevamenti di carattere familiare.....	44
ART. 70 - Allevamento allo stato brado e semibrado.....	44
ART. 71 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse).....	44
ART. 72 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.....	44
<b>TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>46</b>
ART. 73 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	46

ART. 74 - Zone "F" .....	47
<b>TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>48</b>
ART. 75 - Viabilità esistente e programmata.....	48
ART. 76 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto .....	48
ART. 77 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti.....	48
<b>TITOLO IX – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE .....</b>	<b>49</b>
ART. 78 - Criteri generali.....	49
ART. 79 - Caratterizzazione dell'Ambito della Riviera Storica.....	49
ART. 80 - Assi viari storici.....	49
ART. 81 - Aree insediative di contesto.....	50
ART. 82 - Spazi aperti di contesto.....	50
ART. 83 - Macchie boscate, siepi, alberature e siepi campestri, alberi e filari alberati.....	50
ART. 84 - Indirizzi per la qualificazione dello spazio urbano e del paesaggio.....	50
ART. 85 - Punti di controllo percettivo della qualità urbana e paesaggistica.....	51
ART. 86 - Norme generali per la qualificazione dello spazio urbano e la qualità ambientale .....	51
ART. 87 - Percorsi per la mobilità lenta di progetto / da riqualificare .....	52
 <b>ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO</b>	

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

(Art. 4 N.T. del P.A.T.I.)

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Fiesso d'Artico si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Fiesso d'Artico e Dolo, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 713 del 21.05.2018 e divenuto efficace dal 13.06.2018 con la pubblicazione della DGR sul BURV n. 52 del 29.05.2018.
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.I. 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 e 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 Venezia, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) di Fiesso d'Artico-Dolo 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. 4 delle Norme Tecniche del P.A.T.I. e del documento "Criteri ed indirizzi operativi per la perequazione urbanistica ed i crediti edilizi" approvato dal Consiglio Comunale, la corresponsione del contributo integrativo.

### ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Le previsioni del P.I. sono efficaci per il quinquennio successivo alle rispettive approvazioni ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla loro entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
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 A.T.O.) operata dal P.A.T.I.

### ART. 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", fogli n° 2 - scala 1:5.000;
      - TAV. 1a Zonizzazione
      - TAV. 1b Zonizzazione e AUC LR 14/2017;
    - TAV. 2 "Vincoli e Tutele", fogli n°3 - scala 1:2.000;
      - TAV. 2.a Fiesso d'Artico Ovest
      - TAV. 2.b Fiesso d'Artico Centro
      - TAV. 2.c Fiesso d'Artico Est

- TAV. 3 “Zone significative”, fogli n°3 - scala 1:2.000;
    - TAV. 3.a Fiesso d'Artico Ovest
    - TAV. 3.b Fiesso d'Artico Centro
    - TAV. 3.c Fiesso d'Artico Est
  - TAV. 4 “La Riviera Storica: Disposizioni per la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica”, fogli n°1 - scala 1:2.000;
- 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) Registro Elettronico dei Crediti Edilizi approvato con D.C.C. 17/2019;
  - g) Schede delle attività produttive in zona impropria (PRG previgente);
  - h) Banca dati alfanumerica e vettoriale;
  - i) Studio di Compatibilità Idraulica;
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;
    - b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
    - c) il Repertorio Normativo e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
    - d) fra le informazioni delle 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 P.I..

#### **ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale**

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed ambiti così come risulta dagli elaborati grafici.
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 nel Regolamento Edilizio.

#### **ART. 5 - Attuazione del P.I.**

1. Ogni edificio esistente sul territorio alla data di adozione della seconda variante al P.I. determina la superficie fondiaria ad esso corrispondente in base ai parametri di zona con riferimento al lotto di proprietà.
2. Il P.I. si adegua alle “Definizioni uniformi” del Regolamento Edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.2016 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017 e recepite nel Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) approvato con D.C.C. 57/2019.
3. Conformemente all'articolo 2, comma 4 dell'Intesa in parola, nella quale è previsto che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti sono stati determinati dei coefficienti di conversione dal parametro urbanistico di riferimento del P.R.G. previgente (S.n.p.) al nuovo parametro (Volume Totale).

Tali coefficienti sono esplicitati nella Relazione Programmatica della seconda variante al P.I.

#### **ART. 6 - Interventi diretti**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza preliminare approvazione di un P.U.A., individuati dal D.P.R. 380/01, e si configurano come:
  - a) attività edilizia libera;
  - b) attività edilizia subordinata a semplice comunicazione;
  - c) attività edilizia subordinata a titolo abilitativo.
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 comunque la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera c), alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) di cui all'art. 8.

#### **ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.**

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo/P.I. riportano la dicitura "*P.U.A. Obbligatorio*".
2. 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.
3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.I. sono consentiti:
  - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art.49;
  - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 18 bis della L.R. 11/2004.
4. Il P.I. individua gli ambiti dei P.U.A. vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

#### **ART. 8 - Permesso di Costruire Convenzionato**

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) si attua in tutte le zone del territorio comunale dove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, senza ricorrere all'approvazione preventiva di un P.U.A., ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 380/01.
2. Gli interventi con volume totale superiore a mc. 2.000 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000, qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a P.C.C.
3. Il P.I. individua nel Repertorio Normativo gli ambiti assoggettati a P.C.C. nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate per le singole zone.
4. Il P.C.C. si attua mediante comparto urbanistico, come disciplinato dall'art. 21 della L.R. 11/2004.
5. Negli ambiti oggetto di P.C.C. il dimensionamento delle aree a servizi viene effettuato utilizzando i parametri del successivo art. 11.

#### **ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

*(Art. 10 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua le aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 recepiti dall'Amministrazione Comunale.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative descritte nell'accordo stesso.
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato prevede, per le aree interessate, la disciplina urbanistica indicata nell'accordo stesso in caso di inadempimento.
4. Gli interventi relativi agli APP/1, APP/4, APP/7 e APP/8, sono subordinati a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

#### **ART. 10 - Ambiti oggetto di perequazione**

*(Art. 4 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua gli ambiti oggetto di perequazione urbanistica.

2. Tali ambiti sono soggetti alla disciplina definita dal documento "Criteri ed indirizzi operativi per la perequazione urbanistica ed i crediti edilizi" approvato dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 11 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**

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. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. In applicazione dell'art. 17 comma 2 lettera b) della L.R. 11/2004 si definiscono i seguenti ulteriori criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei P.U.A. senza che ciò costituisca variante al P.I.:
  - a) adeguamento ad elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (recinzioni, fossati, edifici e manufatti fuori terra e/o interrati) nel limite massimo del 10 % della superficie)
4. Le aree escluse dal P.U.A., a seguito delle modifiche di cui ai commi precedenti, assumono la zonizzazione delle aree finitime.
5. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportate nel Repertorio Normativo.
6. La composizione urbanistica dei P.U.A. 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.
7. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per anni dieci a partire dalla data di efficacia della delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004.

Decorso tale termine:

- a) l'edificazione dei lotti residui (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito adeguare le destinazioni d'uso alle eventuali nuove previsioni del P.I.;
  - b) senza che si sia dato avvio alle opere di urbanizzazione, l'area dovrà essere pianificata con apposita variante al P.I.. Nelle more dell'approvazione della variante vale quanto prescritto dall'art. 33 della L.R. 11/2004.
8. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
  9. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
    - a) volume totale relativamente agli insediamenti residenziali;
    - b) volume totale relativamente agli insediamenti turistico – ricettivi al chiuso;
    - c) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti turistico – ricettivi all'aperto;
    - d) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
    - e) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali-direzionali e sale da gioco;

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 320 di volume totale.

10. La dotazione minima di aree per servizi riguarda i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario ed è fissata nella misura di:
  - a) relativamente alla residenza mq. 20 per abitante teorico così suddivisi:
    - mq. 5,00 verde
    - mq. 15,00 parcheggio.
  - b) relativamente al produttivo, mq 10 ogni mq 100 di superficie territoriale delle singole zone;
  - c) relativamente al commerciale, direzionale e sale da gioco, mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento;
  - d) relativamente al turistico-ricettivo, mq 15 ogni mc. 100 di volume totale, nel caso di insediamenti al chiuso;
  - e) relativamente al turistico- ricettivo, mq 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale, nel caso di insediamenti

all'aperto;

11. I servizi secondari comprendono le aree a servizi indicate negli elaborati del P.I. direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività.

Relativamente alla residenza sono pari a mq. 21,5 per abitante teorico così suddivisi:

- mq. 4,50 istruzione
  - mq. 2,00 interesse comune
  - mq. 15,00 verde
12. 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.
  13. 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.
  14. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
  15. 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.
  16. 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.

## **ART. 12 - Credito edilizio - Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) - Compensazione urbanistica**

### *CREDITO EDILIZIO*

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art.36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.
2. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e sono liberamente commerciabili.
3. I crediti edilizi sono disciplinati dal documento "*Criteri ed indirizzi operativi per la perequazione urbanistica ed i crediti edilizi*" approvato con D.C.C. n. 27 del 25.07.2019 e s.m.i.
4. 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.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. per gli A.T.O., 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 assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%, fermo restando il soddisfacimento delle aree per servizi di cui all'art. 11.

### *REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)*

6. Il P.I. recepisce il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi approvato con D.C.C. 17/2019.

### *COMPENSAZIONE URBANISTICA*

7. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano 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, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
8. Per l'attuazione dei servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, delle infrastrutture di cui al Titolo VIII e delle opere per la tutela idraulica indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede, in alternativa all'acquisto o all'esproprio, l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" con le modalità definite dal documento di cui al comma 3 del presente articolo

### **ART. 13 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale (PQAMA)**

1. Il Comune, ai sensi dell'art.49 delle N.T. del P.A.T.I., garantisce attraverso il PI la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando nel PQAMA i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.

### **ART. 14 - 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. Sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale;
  - b) Turistico-ricettiva;
  - c) Produttiva (Industriale / Artigianale / Artigianale di servizio / Agro-industriale);
  - d) Direzionale;
  - e) Commerciale;
  - f) Rurale;

### **ART. 15 - 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) cavedi 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. 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:
  - a) raccordi e svincoli stradali;
  - b) 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);
  - c) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - d) piazzole di sosta per gli autobus;
  - e) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - f) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - g) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - h) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
  - 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. 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;
- a) 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.

#### **ART. 16 - Norme per l'edilizia residenziale esistente**

1. In tutte le zone ed aree, con esclusione degli edifici con grado di protezione, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della seconda variante al P.I., sono sempre consentiti:
  - a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01;
  - b) le modifiche di destinazione d'uso senza opere;
  - c) gli ampliamenti nei limiti di quanto previsto dalla normativa vigente;
  - d) la demolizione e ricostruzione nei limiti di quanto previsto dalla normativa vigente, ad eccezione degli edifici ricadenti in zona E
2. Nel caso di demolizioni parziali di volumi, anche pertinenziali, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
  - a) in adiacenza all'abitazione principale esistente;
  - b) in prossimità all'abitazione principale esistente.
3. Gli interventi sono ammessi nel rispetto della disciplina di zona.

#### **ART. 17 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente**

1. Si definiscono edifici non residenziali esistenti gli edifici contenenti almeno una unità immobiliare non residenziale siti nelle zone a tessuto insediativo omogeneo diverse dalla zona D.
2. Per gli edifici non residenziali esistenti sono sempre consentiti:
  - a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01, ad eccezione della ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione di pari volume totale.  
 Il restauro e la ristrutturazione edilizia comportanti cambio d'uso da non residenziale a residenziale sono consentiti solo entro il limite dell'indice di edificabilità fondiaria della zona. L'eventuale cambio d'uso superiore all'indice di edificabilità fondiaria della zona può avvenire solo mediante Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
  - b) le modifiche di destinazione d'uso, con e senza opere;
  - c) gli ampliamenti ad eccezione degli edifici ricadenti in zona E;
  - d) la demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici ricadenti in zona E per i quali vale la disciplina di cui all'art. 57;
3. Gli interventi sono ammessi nel rispetto della disciplina di zona.

#### **ART. 18 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere**

1. Il mutamento di destinazione d'uso da una all'altra delle categorie di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art.22 del DPR 380/01 previo versamento del relativo contributo di costruzione se dovuto.
2. È sempre consentito e rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art.6 c.1 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/01 il mutamento della destinazione d'uso:
  - a) tra destinazioni commerciale, direzionale e artigianale, all'interno delle unità immobiliari fino a 250 mq. di superficie;
  - b) tra destinazioni residenziale, direzionale- servizi (uffici, studi, direzionale sanitario e assimilabili), all'interno di unità immobiliari fino a 250 mq. di superficie.
3. È fatto salvo il rispetto delle specifiche normative di Settore e il rispetto dei Regolamenti condominiali.
4. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità di

prevederne la monetizzazione.

#### **ART. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali**

1. Nel caso di nuova costruzione e/o cambio di destinazione d'uso devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore a:
  - a) mq. 30,00 corrispondenti a 2 posti auto per unità abitativa per la destinazione residenziale;
  - b) mq. 5,00 ogni 100,00 mq. di superficie fondiaria del lotto per la destinazione produttiva;
  - c) mq. 80,00 ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale/direzionale e sale da gioco;
  - d) mq. 15,00 ogni 100,00 mc. di volume totale per gli insediamenti al chiuso o mq. 10,00 ogni 100,00 mq di superficie fondiaria per gli insediamenti all'aperto per la destinazione turistico-ricettiva.
2. Qualora l'intervento ricada in Zona A e non sia possibile soddisfare in tutto o in parte la dotazione minima di cui al comma precedente, si procederà con la monetizzazione della quantità prevista.

## TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### **ART. 20 - Vincoli**

*(Art. 11 N.T. del P.A.T.I.)*

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 delle zone cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente titolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.
5. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza.

### **ART. 21 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali**

*(Art. 15 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Si tratta dei seguenti manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali:
  - Villa Soranzo detta “La Soranza” – via Naviglio;
  - Villa Barbarigo, Fontana, Giobellina – via Naviglio;
  - Villa Zucconi, Giustinian, Corner, Vendramin, Smania – via Naviglio;
  - Villa Torre-Donati, Recanati, Olivieri, Zucconi, Fracasso – via Naviglio;
  - Villa Grimaldi, Filamati, Besenon – via Pioghella;
  - Villa Contarini di San Basegio, Occioni Bonaffons – via Riviera del Brenta;
  - Chiesa della Santissima Trinità – via Riviera del Brenta;
  - Villa Vitali, Flangini, Fini, Cottoni, Andriollo detta “degli Armeni” – vicolo San Francesco;
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.

### **ART. 22 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico**

*(Art. 12 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Sono individuate le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale (Decreto Ministeriale 16 ottobre 1958).

### **ART. 23 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c - Corsi d'acqua**

*(Art. 13 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

### **ART. 24 - Vincolo sismico “zona 4” – D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M.14.01.2008; D.G.R. n.71/2008; D.M. 17.01.2018**

*(Art. 16 N.T. del P.A.T.I.)*

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.

### **ART. 25 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992**

*(Art. 20 N.T. del P.A.T.I.)*

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 e fuori dal centro abitato, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
2. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, 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 ovvero dalla previsione del P.I.
3. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti:
  - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. n. 380/01;
  - b) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/01 previo parere favorevole dell'Ente posto a tutela del vincolo;
  - c) gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lettera e) – del D.P.R. n. 380/01 come di seguito specificati:
    - opere stradali;
    - impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi;
    - recinzioni laddove consentite dal P.I;
    - coltivazioni agricole, sistemazioni a verde, piantumazioni nel rispetto del D.Lgs. n.285/1992;
    - parcheggi laddove previsti dal P.I.;
    - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche laddove non vietate da azioni di tutela paesaggistica derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata o dal P.I.;
    - installazione di segnaletica stradale;
    - reti idriche e fognarie, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;
    - manufatti antinquinamento quali rilevati di terreno o barriere antirumore.
4. Nel caso di ripermetro del centro abitato, attraverso apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale, l'aggiornamento delle fasce di rispetto non comporta variante al P.I.

**ART. 26 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904**

*(Art. 18 N.T. del P.A.T.I.)*

1. La fascia di rispetto è computata dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata, per i corsi d'acqua non arginati.
2. Le fasce di rispetto sono pari a ml 4,00 e ml 10,00 ai sensi del R.D. n. 368/1904;
3. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti:
  - a) gli interventi diretti come disciplinati dal R.D. n. 368/1904 e dal R.D. n. 523/1904, previo nulla osta ovvero Autorizzazione dell'ente competente;
  - b) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b) , c), d) del D.P.R. n. 380/01, previo nulla osta ovvero Autorizzazione dell'ente competente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione sono consentiti senza nulla osta ovvero Autorizzazione dell'ente competente solo con ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto.
  - c) gli interventi di ampliamento, fuori della fascia di ml. 4,00, previo nulla osta ovvero Autorizzazione dell'ente competente;

**ART. 27 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008**

*(Art. 21 N.T. del P.A.T.I.)*

1. La fascia di rispetto è computata dall'asse della linea.
2. 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.
3. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti:
  - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b) , c) del D.P.R. n. 380/01;
  - b) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere d), e) del D.P.R. n. 380/01 previo parere favorevole dell'ente posto a tutela del vincolo e nel rispetto della normativa vigente in materia. 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.

#### **ART. 28 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

*(Art. 23 N.T. del P.A.T.I.)*

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. 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 del P.A.T.I.
4. In caso di interventi di nuova edificazione che interessino ambiti posti ad una distanza inferiore a 200 m da Stazioni Radio Base o da ripetitori radio-televisivi, a tutela della salute della popolazione residente è prescritto che, per il rilascio del titolo abilitativo, venga effettuata la verifica del CEM esistente nei volumi interessati dal nuovo edificio, considerando quindi il suo sviluppo verticale e le variazioni del CEM in relazione alle diverse quote dal piano campagna.

#### **ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934**

*(Art. 22 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto, come definite all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934, sono consentiti:
  - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b) , c), d) del D.P.R. n. 380/01, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione all'interno della fascia di rispetto;
  - b) gli interventi di ampliamento per un massimo del 10% del volume totale esistente;
  - c) gli interventi di nuova costruzione di manufatti attinenti ai servizi tecnici-cimiteriali; nel caso di chioschi per la rivendita di fiori il volume massimo per ogni impianto non potrà superare i mc. 200,00.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, fermo restando quanto consentito dal comma 1, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

#### **ART. 30 - Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006 – P.T.A. - DM 24/11/1984**

*(Art. 24 N.T. del P.A.T.I.)*

1. La fascia è computata dal centro del pozzo.
2. Sono individuate le seguenti fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del P.A.T.I. e dell'art. 15 del Piano Regionale di Tutela delle Acque (D.G.R. n. 842 del 15.05.2012 e s.m.i):
  - a) assoluta, pari a ml. 10,00;
  - b) allargata, pari a ml. 200,00;
3. Per gli immobili ubicati nella fascia di rispetto assoluta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati. Per i fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b) del D.P.R. 380/01
4. Per gli immobili ubicati nella fascia di rispetto allargata sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - insediamento di nuove attività produttive ed artigianali. Per le attività esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b) del D.P.R. 380/01;
  - dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - accumulo di concimi organici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - aperture di cave e pozzi;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - impianti di trattamento di rifiuti;
  - pascolo e stazzo di bestiame;
  - inserimento e mantenimento di pozzi perdenti;
5. Per gli immobili ubicati nella fascia di rispetto allargata sono consentiti:
- a) interventi di recupero edilizio e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso preesistenti;
  - b) la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite nella rete fognaria.
6. Gli interventi previsti ai commi precedenti sono subordinati alla redazione di una perizia geologica che verifichi i potenziali inquinamenti rispetto alle caratteristiche dei terreni e della loro permeabilità.

**ART. 31 - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto L.R. 11/2004**

*(Art. 25 N.T. del P.A.T.I.)*

1. La fascia è computata dal perimetro dell'allevamento come definito dall'allegato A alla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.
2. La profondità della fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nel PI sono riportate:
  - a) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una qualsiasi residenza civile sparsa (non aziendale);
  - b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e centri abitati così come individuati dal codice della strada;
  - c) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una Z.T.I.O non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi).
3. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti:
  - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b) , c), d) del D.P.R. n. 380/01;
  - b) gli interventi definiti al punto 9) dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 856/2012.

## TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

### **ART. 32 - Invarianti di natura geomorfologica**

*(Art. 26 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua le seguenti invarianti di natura geomorfologica:
  - a) i paleo alvei;
  - b) i dossi;
2. Sono vietati i seguenti interventi:
  - la riduzione delle scarpate;
  - la rettifica dell'andamento sinuoso della scarpata dei paleoalvei;
  - la riduzione delle quote;
  - tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione del bene protetto quali:
  - gli scavi e le movimentazioni di terreno;
  - i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
  - la manomissione di strade carrarecce, percorsi, sentieri. L'allargamento o il prolungamento della viabilità vicinale ed agraria esistente è ammessa previa idonea giustificazione tecnica, agronomica e geologica, nel rispetto della morfologia dei luoghi, con mantenimento dei profili naturali del terreno, contenimento delle dimensioni delle scarpate e dei rilevati;
  - gli interventi comportanti alterazioni della morfologia e/o della sistemazione agraria tipici dei luoghi.

### **ART. 33 - Invarianti di natura idrogeologica**

*(Art. 27 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Gli ambiti riguardanti i corsi d'acqua e i pozzi freatici, come individuati dal P.A.T.I. e recepiti dal P.I., sono definiti dal medesimo strumento quali invarianti di natura idrogeologica.
2. Sono consentiti:
  - la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
  - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli argini e degli alvei;
  - nei tratti di percorso interni alle aree urbanizzate vanno consolidate o ricostruite, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, etc.).
3. Sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla compromissione delle caratteristiche del bene protetto quali:
  - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, ad esclusione delle operazioni di manutenzione per fini idraulici;
  - le attività di prelievo idrico che non garantiscono il minimo deflusso vitale e gli interventi che compromettono la qualità delle acque;
  - il drenaggio tubolare sotterraneo;
  - gli interventi comportanti alterazione della morfologia.

### **ART. 34 - Compatibilità geologica**

*(Art. 32 N.T. del P.A.T.I.)*

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/04/2008 e alla DGR 7949/2009.
2. A fini urbanistici sono individuate dal P.A.T.I. e recepite nel P.I. due categorie di terreno:
  - a) aree idonee;
  - b) aree idonee a condizione suddivise in
    - ES - aree a deflusso difficoltoso;
    - ID - aree con profondità di falda < 1m.;

- AR - cave o discariche
3. In tali è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
- a) indagine geologica e geotecnica;
  - b) verifica di compatibilità idraulica;
  - c) rilevazione topografica di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico.

al fine di:

- dimensionare adeguatamente le opere di fondazione;
- definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque;
- indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico;
- verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato;
- definire le modalità dei movimenti terra consentiti;
- stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale;
- definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive.

#### **ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico**

*(Art. 32, 33 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua le aree esondabili e/o a ristagno idrico con l'obiettivo di promuovere il riassetto idrogeologico e la salvaguardia delle risorse idriche evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea:
2. La progettazione di interventi in zone o bacini già particolarmente sofferenti non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere, con riferimento anche alle previsioni di intervento del Piano delle Acque.
3. Analisi geologico-idrauliche puntuali possono precisare i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica.

#### **ART. 36 - Zone di tutela**

*(Art. 19 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua come zone di tutela ai sensi dell'Art. 41 L.R. 11/2004 le fasce di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale dello Scolo Tergolino;
2. Entro tale fascia di tutela sono consentiti:
  - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione sono consentiti sia con ricostruzione in loco che all'esterno della fascia di rispetto.
  - b) gli interventi di ampliamento, se ammessi dal P.I., purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e comunque nel rispetto del R.D. n. 523/1904;
  - c) gli interventi pubblici compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - a) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alle nuove previsioni viarie.

#### **ART. 37 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica**

*(Art. 33 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio, occorre fare riferimento all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.
2. Nelle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si applicano le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.
3. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi del territorio devono rispettare:
  - a) le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.I. e al presente P.I.;
  - b) le disposizioni di cui al Piano delle Acque comunale approvato;

- c) le disposizioni di cui alle Ordinanze del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte della Regione Veneto".

#### *EDIFICAZIONE*

4. Gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a mc 1.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 200 devono essere accompagnati dalla verifica di compatibilità idraulica redatta ai sensi della D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche e integrazioni che indichi le misure compensative o mitigatorie poste in essere. L'acquisizione del parere favorevole della competente Autorità idraulica è:
- a) obbligatorio per gli interventi di volumetria superiore a mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 1.000;
  - b) subordinato, nei casi in cui siano previsti locali interrati o semi-interrati, alla presentazione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di detti vani. Lo stesso documento di rinuncia deve essere contenuto nelle convenzioni di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, di Interventi convenzionati o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate;
5. Per tutti gli interventi di nuova edificazione:
- a) gli eventuali piani interrati o semi-interrati vanno impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e vanno previste aperture quali rampe e bocche di lupo solo a quote superiori;
  - b) il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di +40 cm rispetto alla quota dell'infrastruttura pubblica o di uso pubblico più prossima. Si prescrive che tale innalzamento non comporti limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produca una riduzione del volume di invaso preesistente (a tal fine è possibile prevedere avvallamenti localizzati dell'area a verde esterna);
  - c) 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. Tali volumi compensativi, da realizzarsi preferibilmente a cielo aperto, dovranno inoltre essere posti a tutela di quelle zone che per effetto delle modifiche altimetriche introdotte dovessero risultare sfavorite dal punto di vista idraulico, ovvero assumere il valore di "barriera idraulica".

#### *VIABILITÀ E PARCHEGGI*

6. Gli interventi di nuova realizzazione degli accessi devono:
- a) prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
  - b) privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
7. Gli interventi di nuova realizzazione della viabilità devono:
- a) essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
  - b) prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie d'intervento;
  - c) garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
  - d) prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamento delle opere di mitigazione idraulica;
8. Gli interventi di nuova realizzazione delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto, art. 39 delle Norme di Attuazione dello stesso.

#### *RETE IDRAULICA*

9. Lo scarico nei fossati e corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
- a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
  - b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
  - c) realizzazione, nel tratto terminale, di porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena.
10. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica

incolumità sono vietate, come previsto dall'Articolo 115 del D.Lgs. n. 152/2006. Le eventuali tombinature devono comunque:

- a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica, nel caso interessino scoli consortili;
- b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
- c) recuperare, nei casi di chiusura di fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
- d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).

#### *PRESCRIZIONI GENERALI*

11. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:

- a) garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
- b) invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto.

Il limite di portata massima scaricabile è fissato in 10 l/s\*ha per tutto il territorio Comunale, fatta salva la possibilità per l'Autorità idraulica competente sul territorio in materia idraulica di applicare motivatamente valori più restrittivi.

12. Le norme del presente articolo si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale..

## TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### ART. 38 - Ambito della Riviera Storica

1. Il Piano degli Interventi individua l'ambito della "Riviera Storica" al fine di delineare le strategie atte alla ricomposizione del sistema della Riviera del Brenta i cui indirizzi sono chiariti al Titolo IX – Disposizioni per la qualità urbana ed ambientale.
2. Tale ambito comprende:
  - le Zone A e edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona A disciplinati agli artt. 49 e seguenti;
  - il Naviglio del Brenta di cui all'art. 39;
  - gli assi viari storici di cui all'art. 80;
  - gli spazi aperti di contesto di cui all'art. 82;
  - le aree insediative di contesto di cui all'art. 81;
3. L'ambito della Riviera Storica si organizza per ambiti precisati e disciplinati al successivo articolo 79.
4. L'ambito, come individuato dal P.I., e gli elementi riconducibili all'Asse Naviglio Brenta, sono definiti dal P.A.T.I. quali invariati di natura paesaggistica.
5. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 36 comma 2 a condizione che siano eliminati o mitigati gli elementi detrattori del paesaggio.

### ART. 39 - Asse del Naviglio del Brenta

*(Artt. 28, 45 N.T. del P.A.T.I.)*

1. L'ambito e gli elementi riconducibili all'Asse del Naviglio del Brenta sono precisati nella Tavola n. 4 – La Riviera Storica al fine di coordinare le attività di intervento che interessano tale ambito. Si rimanda a quanto previsto dall'art. 79.

### ART. 40 - Corridoio ambientale del Rio Serraglio

*(Art. 29 N.T. del P.A.T.I.)*

1. L'ambito, come individuato dal P.I., e gli elementi riconducibili al corridoio ambientale del Rio Serraglio, sono definiti dal P.A.T.I. quali invariati di natura ambientale.
2. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 36 comma 2.
3. Sono vietati:
  - l'edificazione di manufatti da destinare ad insediamenti zootecnici, fatti salvi gli interventi per gli insediamenti esistenti;
  - la realizzazione di strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
  - la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe con pali e rete, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti;
  - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
  - la tombinatura dei fossati, salvo che per la realizzazione di passaggi carrai che sia imposta da inderogabili esigenze funzionali.

### ART. 41 - Sistema della campagna a nord e a sud del Naviglio del Brenta

*(Art. 29 N.T. del P.A.T.I.)*

1. L'ambito, come individuato dal P.I., e gli elementi riconducibili al sistema della campagna a nord del Naviglio del Brenta, sono definiti dal P.A.T.I. quali invariati di natura ambientale.
2. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 63 nel rispetto dei seguenti obiettivi:
  - a) salvaguardia dell'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola;
  - b) promozione dello sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
  - c) favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;

- d) tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.).

#### **ART. 42 - Rete ecologica**

(Art. 48 N.T. del P.A.T.I.)

1. La rete ecologica, intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile, è definita dal P.A.T.I. come l'insieme dei seguenti elementi:
  - a) corridoi ecologici primari
  - b) corridoi ecologici secondari
2. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal P.I. è vincolante.
3. I P.U.A. possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti la implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Tali modifiche vanno coordinate con la realizzazione di connessioni di rete alternative e il potenziamento di elementi funzionali alla rete stessa, prevedendo adeguate forme di compensazione ambientale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di P.U.A. non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del P.I.
4. E' prescritto il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con specie preesistenti nel caso di specie autoctone, o in altri casi con altre specie comunque compatibili con il sistema vegetazionale in cui insistono, e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
5. È vietato nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:
  - realizzare recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
  - aprire cave e discariche.
  - rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
  - mutare le superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Il mutamento permanente di superficie boscata è ammesso unicamente per la coltura viticola ed esclusivamente su superfici boscate degradate e di recente formazione.
  - raccogliere, asportare e danneggiare la flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15. 11.1974;
  - introdurre specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
  - transitare con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
  - allestire impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
  - collocare le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
  - illuminare sentieri e viabilità minore;
  - edificare manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.

#### **ART. 43 - Macchie boscate – Siepi e filari**

(Art. 29 N.T. del P.A.T.I.)

1. Gli elementi riconducibili alle macchie boscate, alle siepi e ai filari definiti dal P.A.T.I. sono precisati nella Tavola 4 - "La Riviera Storica" e disciplinati al successivo art. 83.

#### **ART. 44 - Edifici e pertinenze con vincolo monumentale**

(Artt. 15, 30, 45 N.T. del P.A.T.I.)

1. Gli interventi su immobili con vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (DLgs 42/04 e s.m.i.) devono essere autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici secondo le procedure previste dal medesimo Codice.
2. Su tutti gli edifici di interesse oggetto di tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (DLgs 42/04 e s.m.i.) si

applicano le disposizioni dell'art. 20 delle presenti norme.

#### **ART. 45 - Contesti figurativi dei complessi monumentali**

*(Artt. 45-45 bis N.T. del P.A.T.I.)*

1. Sono definiti dal P.A.T.I. come ambiti la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico, paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.
2. Per tali ambiti vale la disciplina delle zone di riferimento con le prescrizioni costruttive individuate per le zone A di cui all'art. 49 e successivi.

#### **ART. 46 - Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale**

*(Artt. 31, 45 N.T.A. del P.A.T.I.)*

1. Il P.I. individua le emergenze storiche e gli edifici con particolare interesse storico, architettonico, ambientale per i quali attribuisce un grado di protezione atto alla tutela e alla valorizzazione dell'edificio attraverso una disciplina specifica per la quale si rimanda integralmente agli articoli 49 e successivi.

#### **ART. 47 - Parchi e giardini individuati dal P.T.R.C.**

*(Art. 76 P.T.R.C.)*

1. Il P.I. riporta l'individuazione di parchi e giardini storici di non comune bellezza del Comune di Fiesso d'Artico individuati dal P.T.R.C.:
  - a) Parco di Villa Corner -Vendramin – Smania
  - b) Parco di Villa "La Soranza"
  - c) Parco di Villa Contarini di San Basegio
  - d) Parco di Villa degli Armeni
  - e) Giardino di Villa Tiepolo
  - f) Parco di villino neoclassico ora Villa Maria
  - g) Parco di Villa Contarini co. Dal Zolfo, Fiorazzo ora Golfetto
  - h) Giardino di Villa Barbariga poi Fontana ora Giobellina
  - i) Parco Villa Maffei Tessari, Ferrabosco, Recanati Zucconi, Vendramin ora Fracasso
  - j) Giardino di Villa Manzoni
  - k) Porzione di Parco di Villa Grimani
2. In caso di riassetto dell'area o di intervento edilizio di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione 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.
3. È 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.
4. Ad integrazione di quanto specificato si rimanda a quanto previsto dall'articolo 82 delle presenti norme.

#### **ART. 48 - Verde privato di tutela**

1. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per gli interventi riconducibili ad attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 con le seguenti precisazioni:
  - non sono ammesse nuove impermeabilizzazioni ad eccezione di quelle funzionali alla collocazione di manufatti in edilizia libera ed alla realizzazione di piscine pertinenziali nel limite massimo di mq. 100,00 comprensivi di sedime piscina, manufatti, accessori, percorsi perimetrali e di accesso;
2. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
3. Il Verde privato di tutela, eventualmente previsto all'interno degli ambiti soggetti ad intervento convenzionato, è soggetto a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

## TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

#### ART. 49 - Zone "A" ed Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona "A"

(Artt. 17, 30, 34, 45 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Il PI individua nelle Tavole 3a, 3b e 3c le Zone "A" e gli Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona "A" e le definisce quali parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo identificabile come "struttura storica". Gli interventi nelle aree e nei fabbricati della struttura storica sono disciplinati negli articoli 50 e seguenti di cui al Capo I delle NTO.
2. 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 presenti da tutelare.
3. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio e sul relativo contesto, classifica gli edifici in base al valore storico, architettonico, culturale e testimoniale e definisce i criteri per l'individuazione delle Unità Edilizie.
4. Il PI prevede per le diverse categorie di valore culturale di cui all'art. 54:
  - a) Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese;
  - b) Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia;
5. L'Unità Edilizia, oltre all'edificio principale classificato, comprende eventuali sue pertinenze, le aree scoperte di afferenza ed eventuali altri edifici, anche privi di valore o di minor valore, posti all'interno della stessa.
6. Nei casi di interventi di cui al punto b, comma 4 del presente articolo, l'Unità Edilizia è definita nel progetto di intervento e costituisce l'ambito applicativo di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia particolareggiata del P.I.
7. Il P.I. integra la disciplina urbanistica ed edilizia con indirizzi per la qualità urbana ed ambientale, la riqualificazione della scena urbana e del contesto percettivo della Riviera Storica per le quali si rimanda alla Tavola 4 – La Riviera Storica: Disposizioni per la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica e alle disposizioni di cui al TITOLO IX delle presenti norme.

#### ART. 50 - Destinazioni d'uso e Usi temporanei

1. Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, nel rispetto delle condizioni indicate e compatibilmente con gli obiettivi e i livelli di tutela degli edifici d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale, le destinazioni d'uso sono così raggruppate:
  - a) residenza (abitazioni permanenti e temporanee, abitazioni collettive)
  - b) attività direzionali, commerciali e artigianali compatibili e complementari alla residenza:
    - studi professionali
    - uffici pubblici e privati
    - istituti di credito
    - esercizi commerciali per la vendita al dettaglio (piccole strutture)
    - pubblici esercizi (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande);
    - attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - c) attività complementari:
    - servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
    - spazi espositivi e museali
    - attività per ricettività turistica e alberghiera;
    - autorimesse pubbliche e private;
    - locali di spettacolo e divertimento

##### Usi temporanei

2. È prevista la possibilità di sperimentare nuove forme di gestione temporanea di edifici e di aree dismesse con interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente ai sensi dell'art. 23-quater del DPR 380/01 e

dell'art. 8 della L.R. 14/2017

3. L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate; in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.
4. Il riuso degli edifici pubblici e privati esistenti per l'insediamento di attività temporanee di natura culturale, sociale, ricreativa, sportiva e servizi di uso pubblici in genere potrà prevedere, se compatibili con i valori presenti, oltre alla dotazione di arredi interni ed esterni, allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche, opere strutturali leggere, l'installazione di infrastrutture primarie stabili (luce, elettricità, acqua, servizi igienici), anche strutture architettoniche leggere e reversibili, indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi "box in the box", containers).

#### **ART. 51 - Norme generali per gli interventi**

##### Vincoli e tutele

1. Sono fatte salve le prescrizioni di fonte legislativa e della pianificazione sovraordinata vigente e della salvaguardia idrogeologica.

##### Tipologie di intervento

2. La disciplina urbanistica-edilizia particolareggiata della Zona A e degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale di cui agli artt. 53 e seguenti delle presenti norme fa riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" con le specificazioni e le modalità previste dalle presenti norme e con l'esclusione delle opere e delle modifiche non compatibili con la salvaguardia dei valori presenti, come precisato nella specifica disciplina di tutela definita per ciascuna delle categorie nelle quali sono classificati gli edifici.
3. Tutti gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione dei beni culturali, architettonici e dei relativi spazi scoperti di pertinenza, nonché alla tutela delle identità storico-culturali e dei valori paesistici dei luoghi; gli interventi devono essere realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con i valori presenti.

##### Interventi su immobili vincolati

4. Le disposizioni di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/04 e ss.mm.ii. prevalgono sulla disciplina di cui al presente capo.

##### Organizzazione e coordinamento attuativo degli interventi

5. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi di rigenerazione urbana, la Zona A è considerata idonea per la formazione di Piani Urbanistici di recupero di iniziativa pubblica o privata ancorché non specificatamente indicato.
6. È richiesta la formazione di PUA o permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione o cambio d'uso complessivamente maggiori a mc. 2.000.

##### Manutenzione e/o risanamento delle facciate

7. La manutenzione e/o risanamento delle facciate degli edifici situati in Zona A e degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, deve rispettare le disposizioni dell'art. 52. Qualora l'intervento manutentivo sia ricompreso in un intervento soggetto a titolo edilizio, l'istanza deve essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 53.
8. In caso di violazioni alle disposizioni dell'art. 52 l'Amministrazione provvede, previa diffida, ad ordinare l'adeguamento delle opere realizzate.
9. Tali opere riguardano gli interventi sulle superfici di rivestimento murario, gli interventi sugli elementi strutturali e/o decorativi in materiale lapideo naturale o artificiale (cornicioni, cornici, poggiole, basamenti, davanzali e soglie, gradini, pavimentazione portici, ecc.), sugli elementi di chiusura in legno (portoni d'ingresso o carrabili, infissi, oscuri, sugli elementi metallici (ringhiere, inferriate, cancelli, chiusure di garages o di vetrine, pluviali o grondaie, ecc.).
10. In particolare i colori ammessi devono rientrare tra quelli descritti all'art. 52.

##### Ricostruzione di edifici storici crollati o demoliti

11. Sono sempre ammessi interventi di ripristino attraverso la loro ricostruzione di edifici storici, o parti di essi, eventualmente crollati, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 (art.3 comma 1 lettera d).
12. L'intervento di ricostruzione deve rispettare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente che devono essere adeguatamente documentate.
13. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è fatto obbligo il ripristino dello stato originale. il mantenimento del sedime e della sagoma preesistente.

##### Interventi di demolizione e ricostruzione

14. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, là dove ammessi e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela, sono consentiti:
- a) con intervento diretto mantenendo sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volume
  - b) con intervento diretto nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia particolareggiata definita dal Piano, con permesso di costruire convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo di recupero e di riqualificazione, sempre obbligatorio per interventi oltre i 2.000 mc.

Ampliamento, riordino, eliminazione di superfetazioni o di fabbricati incongrui

15. Gli interventi di ampliamento e/o riordino dei volumi incongrui, là dove ammessi e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela, sono sempre condizionati alla contestuale e completa sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia.
16. Il volume in ampliamento e/o previsto a seguito del riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui potrà essere collocato, con il prioritario obiettivo della salvaguardia dei valori presenti:
- a) in aderenza rispetto al fabbricato principale, preferibilmente in adiacenza laterale o sul fronte secondario;
  - b) in aderenza di un corpo edilizio secondario contiguo o separato, o in sopraelevazione dello stesso, se compatibile e di altezza inferiore ai fabbricati adiacenti;
  - c) in un nuovo corpo edilizio separato, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'Unità Edilizia.
17. Per gli interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui, nel caso di demolizione di fabbricati non residenziali, là dove ammessi e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela, ai fini della determinazione del volume residenziale recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 m.
18. In alternativa, l'eliminazione autorizzata di superfetazioni o di fabbricati incongrui con i valori presenti, dà diritto a un credito edilizio come definito dallo specifico Regolamento Comunale.

Interventi di riordino delle coperture

19. Là dove ammessi e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela, gli interventi di riordino e ricomposizione delle coperture possono prevedere anche la formazione di abbaini e finestre sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico.

Sistemi elevatori per il superamento delle barriere architettoniche

20. Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo D. Lgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.

Deroghe al Regolamento Edilizio

21. Negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo degli edifici classificati nelle categorie di cui agli artt. 54 e successivi qualora il raggiungimento delle altezze interne minime e dei rapporti minimi relativi alle superfici illuminanti e/o ventilanti richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione, le altezze esistenti e i rapporti esistenti tra superfici illuminanti e/o ventilanti e superfici dei locali sono conservati anche in deroga ai valori stabiliti dal Regolamento Edilizio.
22. Nel caso di unità immobiliari legittime che non raggiungano i requisiti minimi richiesti dal Regolamento Edilizio sono ammessi comunque interventi volti a mantenere o migliorare le condizioni di igiene e fruibilità complessive dell'unità stessa.

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge 120/2020, sono consentiti i limiti di dimensione degli alloggi di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale, è consentito derogare alle disposizioni di cui all'art.3.1.1 del Regolamento Edilizio.

- 22 bis. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata.

Distanze

23. Interventi su edifici esistenti. Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazione del sedime e/o della sagoma o per variazioni in diminuzione sono ammesse le distanze legittimamente preesistenti, anche se inferiori ai minimi.
24. Interventi di nuova costruzione. Per interventi di nuova costruzione (tra cui quelli di demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e della sagoma, ampliamento, sopraelevazione), la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate è prescritta la distanza minima di 3,00 m. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine, nei limiti d'altezza del fronte di detto edificio, nel qual caso non valgono i

requisiti di distanza di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento.

25. Deroghe ai requisiti minimi di distanza. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti la costruzione, là dove ammessa e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela, di:
- a) di ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli, sul perimetro esterno dell'edificio esistente per il quale si renda necessario l'intervento esterno, in quanto non diversamente realizzabile;
  - b) scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;
  - c) volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano.

#### Diritti dei terzi

26. Il rilascio del permesso di costruire o il deposito della Scia o l'approvazione del progetto non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

#### Interventi con Piano Urbanistico Attuativo

27. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

#### Altezze

28. I nuovi corpi edilizi e gli eventuali ampliamenti che risultino ammissibili in sopraelevazione non devono comunque superare l'altezza degli edifici classificati adiacenti appartenenti allo stesso fronte e a quelli contrapposti sull'altro lato della strada.

#### Spazi scoperti

29. Gli interventi oltre gli interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari sono condizionati alla contestuale e completa sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia (cortili, parchi, giardini, orti), degli accessi pedonali e carrabili, delle eventuali recinzioni.
30. Tutti gli interventi che interessano gli spazi scoperti dell'Unità Edilizia sono volti alla conservazione, al recupero, al reintegro:
- a) delle sistemazioni e degli elementi di valori presenti: gli antichi muri di recinzione, i capitelli, le fontane, le lapidi, i sedili in pietra, paracarri e gli elementi complementari di arredo, conservando la partizione interna di giardini e cortili che abbiano mantenuto una configurazione storica di interesse;
  - b) delle sistemazioni del verde, delle presenze botaniche di pregio e delle pratiche colturali tradizionali degli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico operando sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie di pregio.
31. Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve prevedere l'eliminazione delle eventuali sistemazioni in contrasto e delle opere incongrue, anche al fine di recuperare e mantenere l'equilibrio ecologico.
32. Gli interventi su pavimentazioni esterne ed elementi di arredo, sulle aree per viabilità e parcheggi dovranno orientarsi alla conservazione ed al ripristino con materiali tradizionali (pietra naturale, ciottoli, laterizio). La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni, nonché le tecniche di messa in opera dovranno riferirsi a metodi e forme tradizionali.
33. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti; non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

#### Muri di cinta di immobili storici e accessi ai giardini storici, di interesse documentario e valore prospettico

34. Questa categoria comprende i tratti murari e gli accessi di datazione storica afferenti ad edifici storici, i muri che pur non essendo coevi agli edifici insistono sull'originario impianto dei muri di cinta dei giardini storici e muri che per uso dei materiali, tecnologia dei materiali o particolare coerenza con il contesto risultano essere di interesse documentario e prospettico; tali elementi vanno mantenuti, sono consentiti gli interventi di ripristino conservativo; per ragioni statiche o di dimostrata necessità sono consentiti interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti.

#### Recinzioni incoerenti

35. Questa categoria comprende tutte le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze, quali muri in c.a. a vista di elevato sviluppo verticale e forte impatto visivo, recinzioni metalliche su plinti in cls su fronti stradali di pregio, in generale tutti gli elementi che per uso dei materiali, ubicazione, sviluppo lineare, tipologia risultano in contrasto con il contesto.
36. In sede di intervento dovranno essere previste la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni e materiali tradizionali, sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti, per gli elementi che insistono su aree di pregio è preferibile l'intervento con materiali lapidei che

riprendano i caratteri tipici dei luoghi.

37. In sede di progettazione potranno essere rilevati gli eventuali ulteriori elementi incoerenti ed elementi di non elevato contrasto su cui è possibile intervenire con operazioni di mascheramento o mitigazione dell'impatto con piante rampicanti o ricadenti.
38. Le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base della progettazione coordinata ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto del bene tutelato; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

#### Parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici

39. Gli interventi di cui alla Legge 122/89 sono consentiti se compatibili e non compromettono i valori presenti dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio e siano compatibili con la sicurezza del traffico e della viabilità, della falda acquifera.
40. In caso di edifici d'interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale l'inserimento dell'autorimessa, anche tramite idonee soluzioni tecnologiche, deve tutelare gli elementi di particolare pregio dell'edificio, di giardini, orti e corti storiche.
41. Laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare parcheggi entro l'involucro dell'edificio, interrati o nei cortili nella zona A, è prevista la monetizzazione.

### **ART. 52 - Criteri comuni per l'uso dei colori**

#### Aspetti generali e obiettivi

1. I colori della scena urbana costituiscono il primo elemento di identificazione e riconoscibilità dell'immagine della città. Ogni intervento di manutenzione sulle superfici tinteggiate di tutti gli edifici che nel loro insieme costituiscono la Riviera Storica deve essere teso a garantire la continuità dell'immagine della città.
2. I tecnici progettisti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, assieme agli applicatori di intonaci e tinte sono i protagonisti e i responsabili delle decisioni che riguardano il colore; fornire ad essi una base di riferimento, con studi e analisi confrontabili e con campioni di colori base definiti su provini o saggi reali di laboratorio è l'obiettivo di questa norma.

#### Interventi su edifici di interesse

3. Salve diverse specifiche indicazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, devono essere svolte indagini sul colore ancora presente sulle facciate, e obbligatoriamente negli edifici di Categorie A1 e A2, saggi stratigrafici, analisi spettrofotometriche sulle tinte, che saranno documentate nella relazione di progetto. L'obiettivo dei saggi è accertare quale sia il colore originario o comunque quello cronologicamente più vecchio dell'edificio. L'esito di queste indagini dovrà essere documentato negli elaborati di cui all'art. 53 e determinerà le scelte di progetto sui colori.
4. La manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature va estesa a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio. Negli edifici di Categorie A1 e A2 consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili, rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. In presenza di intonaci non compromessi privi di coloriture originarie, applicare a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali o, in alternativa, ottenere la velatura con sistemi a base di calce e silicati. Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termo igrometriche.
5. 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.
6. 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.
7. È vietato tinteggiare i mattoni a vista, le pietre naturali e artificiali costituenti le decorazioni di facciata
8. Criteri d'intervento: le emergenze architettoniche sono di riferimento per l'impostazione cromatica dei fronti contigui e del contesto.
9. Edifici d'angolo: va messa in risalto la soluzione architettonica d'angolo e, nel trattare i fronti prospicienti le strade, va privilegiato con le scelte cromatiche il fronte edilizio della via di maggiore interesse storico.
10. Edifici che costituiscono un punto focale: va rafforzata l'immagine nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui.
11. Edificio di contesto: le scelte cromatiche dovranno essere coerenti con il ruolo complementare nella percezione dell'edificio di contesto.
12. I criteri ordinatori del progetto, oltre alla primaria salvaguardia delle valenze architettoniche (compositive e materiche) del manufatto, dovranno prevedere trattamenti e finiture congruamente integrate con l'ambiente,

rapportandosi con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta con il manufatto di progetto. La scelta dei materiali di finitura e delle figurazioni formali deve perciò essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento degli interventi ricercando il miglior rapporto fra salvaguardia del contesto e contemporaneità. Sono in particolare da evitare tutte le operazioni di falsificazione storica, di soluzioni formali, cromatiche e materiche estemporanee, quando prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

13. Per i paramenti murari, i campioni-colore sono organizzati attorno alle tinte base che rappresentano le tonalità dei materiali della cultura costruttiva veneta: le pietre, i marmi e le terre. Per la codifica della tonalità dovrà sempre essere fatto riferimento ad una cartella colori di prodotti destinati a superfici intonacate a base calce.
14. Gli impianti tecnologici e/o componenti improprie presenti nel prospetto: impianti per distribuzione servizi a rete (cavi, canaline, scatole di derivazione, ecc.), condizionamento, centraline allarme, fori per aerazione, corpi illuminanti, citofonia, cassette postali e quant'altro, devono essere rilevati e, se non congruamente integrabili nel prospetto, possibilmente rimossi.

#### Interventi su edifici non di particolare interesse

15. Nel caso di interventi sugli edifici di Categorie B, di non particolare interesse e sulle nuove costruzioni, la definizione di colori, coerenti con l'architettura e adatti al contesto, deve avvenire sulla base di scelte ragionate con il supporto di esemplificazioni e riferimenti, che possono essere desunti dall'osservazione del contesto nel quale si interviene, da campioni di tinte testate o campioni eseguiti su supporto di intonaco, nelle diverse composizioni che si ritrovano sulle facciate esistenti.
16. Dovranno essere trattati con tonalità di colore che evitino di far emergere l'edificio rispetto agli edifici di interesse e che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico.

#### Serramenti esterni degli edifici

17. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio.
18. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere disegno e colore unitari, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
19. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore e materiale diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.
20. La sostituzione dei serramenti esistenti non è ammessa se diversi per forma o colore da quelli rimanenti.

### **ART. 53 - Progetto e documentazione degli interventi**

#### Fotoinserimenti o rendering

1. Tutti i progetti devono essere obbligatoriamente corredati da foto-inserimenti o rendering che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva del contesto. In particolare gli interventi edilizi, di sistemazione degli spazi scoperti e del verde all'interno dell'"Ambito della Riviera Storica" di cui all'art. 38 dovranno evidenziare i corretti rapporti con i beni da tutelare e con i relativi spazi di visitazione adottando anche i "punti privilegiati di controllo percettivo della qualità urbana" di cui all'art. 85 se relazionati a questi ultimi.

#### Manutenzione e/o risanamento delle facciate

2. Qualora l'intervento soggetto a titolo edilizio preveda anche la manutenzione e/o risanamento delle facciate, la modulistica per la preventiva comunicazione prevede i seguenti contenuti in relazione alla classificazione dei gradi di protezione riguardanti gli interventi sulle superfici di rivestimento murario, gli interventi sugli elementi strutturali e/o decorativi in materiale lapideo naturale o artificiale (cornicioni, cornici, poggioni, basamenti, davanzali e soglie, gradini, pavimentazione portici, ecc.), sugli elementi di chiusura in legno (portoni d'ingresso o carrabili, infissi, oscuri), sugli elementi metallici (ringhiere, inferriate, cancelli, chiuse di garages o di vetrine, pluviali o grondaie, ecc.) e deve essere corredata con la seguente documentazione:
  - a) Relazione storica e tecnica dell'intervento che descriva le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio e delle relative interazioni, anche figurative e materiali, con il contesto. La relazione tecnica dovrà contenere la descrizione dello stato di fatto, con individuazione di tutti i materiali presenti nella facciata e del loro stato di conservazione, e la descrizione dell'intervento da eseguire, comprensiva di materiali e metodologie esecutive.
  - b) Documentazione fotografica con l'individuazione planimetrica degli scatti che descriva dettagliatamente l'edificio. Nel caso di interventi parziali (es: vetrine o altro), la documentazione dovrà comunque essere estesa all'intero edificio. Le foto dovranno documentare ogni lato visibile dell'edificio dallo spazio pubblico, in particolare:
    - fronte dell'edificio, elementi costitutivi (architettonici, decorativi, i fori e i relativi sistemi di chiusura e oscuramento, ecc.), l'eventuale porticato,
    - fronte del fabbricato inserito nel contesto cittadino, in modo da documentare la valenza dell'edificio quale parte della città; la visuale dovrà essere la più ampia possibile e con prese fotografiche da almeno due punti di vista diversi e contrapposti, corrispondenti alle visuali dai percorsi di avvicinamento

3. Campionature delle finiture cromatiche proposte e di eventuali altri trattamenti delle superfici (esempio: prove di pulitura, stesura di fissativi, lavorazioni delle superfici, applicazioni di velature, ecc.).
4. Si dovranno specificare i materiali e le relative lavorazioni di tutti gli elementi presenti, nonché precisare la finitura cromatica delle superfici dei fondi, e di ogni altra finitura a tinteggio, indicando il Codice di una cartella colori di riferimento. Anche per gli interventi manutentivi, conservativi e/o sostitutivi previsti andranno precisati materiali, tecniche e lavorazioni.
5. Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese
6. Per interventi parziali, su singole unità immobiliari l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia

7. La documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente ai fini del titolo abilitativo per gli interventi oltre quelli manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari, deve essere integrata dalla identificazione dell'Unità Edilizia e, in ragione degli interventi previsti, dai seguenti elaborati:
  - a) Identificazione sulle tavole del PI dell'ambito dell'Unità Edilizia;
  - b) Rilievo planoaltimetrico quotato in scala 1:500 / 1:200 dell'ambito dell'Unità Edilizia, come definita alla lettera precedente, dell'edificio principale classificato, delle sue pertinenze, degli eventuali altri edifici nelle stesse comprese, delle aree scoperte di afferenza ed esteso ad una fascia circostante di almeno 10 metri, della strada e/o dello spazio pubblico di affaccio. Devono essere rilevati gli utilizzi in atto, gli accessi, le alberature presenti (con specificazione delle specie), le sistemazioni a verde, le pavimentazioni esterne, le recinzioni e ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare il contesto. Devono essere rilevati eventuali elementi di interesse negli edifici non classificati e negli spazi scoperti; devono essere evidenziate le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi.
  - c) Rilievo architettonico degli edifici in scala 1:100, con la rappresentazione delle piante di tutti i piani e delle coperture, di almeno una sezione longitudinale ed una trasversale e dei prospetti, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle condizioni di conservazione, statiche ed igieniche, ove necessario, con indagini stratigrafiche e del quadro fessurativo, dei materiali e delle tecniche della costruzione; devono essere precisati i valori presenti, nonché le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi.
  - d) Documentazione storica, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, portata a supporto delle valutazioni sui rilievi, delle scelte progettuali, degli interventi e delle modalità di intervento proposti.
  - e) Relazione contenente la descrizione dell'intervento in relazione alla classificazione, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio, con riferimento ai rilievi, all'analisi storica avente i seguenti elementi:
    - lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico;
    - identificazione delle invarianti tipologiche, individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
    - definizione degli obiettivi del restauro o del recupero;
    - scelte progettuali;
    - verifica dei risultati in relazione agli obiettivi.
  - f) Calcolo dei volumi per interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui o, a seguito della loro eliminazione, per il riconoscimento di crediti edilizi.
  - g) Lo studio dell'intervento/analisi tipologica deve essere esteso a tutti gli immobili compresi nell'Unità Edilizia e deve essere redatto con diretto riferimento ai rilievi e alla documentazione valutativa prodotta; deve evidenziare i valori presenti nell'Unità Edilizia, la compatibilità delle soluzioni proposte e, con apposita grafia comparativa, le operazioni tecniche previste.
8. Il progetto di risanamento delle facciate e di sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo e deve essere redatto sulla base del rilievo dello stato di fatto dei luoghi, degli elementi architettonici e botanici; dovrà specificare le specie per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee, con l'indicazione di quelli di cui si prevede l'eventuale eliminazione/sostituzione.

Copia digitale degli elaborati

9. Al fine di implementare e mantenere aggiornato il patrimonio conoscitivo del Sistema Informativo Territoriale si richiede copia digitale, in formati editabili, degli elaborati di progetto degli interventi sulle Unità Edilizie e sulle facciate degli edifici, nonché gli elaborati di rendering e fotoinserimento di controllo percettivo.
10. Tali adempimenti hanno carattere obbligatori e devono essere effettuati secondo le modalità richieste a cura del professionista incaricato all'atto di presentazione del progetto di intervento.

## ART. 54 - Classificazione dei gradi di protezione

1. Gli edifici della Zona A e gli Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona A sono classificati nelle seguenti categorie in base al valore culturale:
  - a) A.1: emergenze architettoniche ed edifici di rilevante valore storico, architettonico ed assimilabili.
  - b) A.2: edifici di valore storico, architettonico, ambientale ed assimilabili.
  - c) A.3: edifici di interesse culturale, testimoniale ed assimilabili.
  - d) B: edifici privi di particolare interesse storico, architettonico, ambientale.
2. Per gli interventi sugli edifici della Zona A e degli Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona A, oltre alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art. 51 si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza.
3. Gli edifici non classificati vanno considerati privi di valore.

## ART. 55 - Disciplina degli interventi edilizi

### CATEGORIA A.1

#### EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO ED ASSIMILABILI

Gli interventi sono diretti alla conservazione e valorizzazione della integrità del complesso di valore nei suoi elementi strutturali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

#### Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese

1. **Manutenzione ordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:
  - a) riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
  - b) rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
  - c) integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
2. **Manutenzione straordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:
  - a) rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali dell'edificio in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
  - b) realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Dagli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari e tutto ciò che può compromettere la distribuzione interna originale dell'edificio tutelato.

Nella manutenzione del manto di copertura originario vanno sostituiti solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. In caso di rifacimento totale o parziale del manto utilizzare materiali di recupero omogenei al materiale storico.

Gli interventi parziali, su singole unità immobiliari devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

#### Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art. 51, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 53, sono consentiti gli interventi di:

1. **Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
  - a) restauro e/o ripristino ed integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari di pregio, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipti, intonaci ecc.) che esterni (davanzali in pietra, mensole, stipti e altri elementi lapidei, fregi e risalti di intonaco originari presenti nelle facciate, forature, camini, serramenti); qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio si deve provvedere, per quanto possibile, alla reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti con i caratteri storico architettonici originari;
  - b) conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
  - c) gli adeguamenti statici, il consolidamento delle strutture principali e la sostituzione di parti non recuperabili, 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 senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture originarie esistenti verso l'esterno; 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;

- d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; ogni adeguamento tecnologico deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi;
- e) mantenimento e/o ripristino delle eventuali portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- f) restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.

2. **Ristrutturazione, eliminazione delle parti prive di valore culturale**, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:

- a) per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia;
- b) qualora nelle Unità Edilizie sia accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
- c) è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- d) la eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.1 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019 ed è vietata la realizzazione di abbaini, terrazzi in falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.

**Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 50 comma 1 e devono essere compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e i valori da tutelare.

**CATEGORIA A.2**

**EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ED ASSIMILABILI**

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

**Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese**

- 1. **Manutenzione ordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:
  - a) riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
  - b) rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
  - c) integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;
- 2. **Manutenzione straordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:
  - a) rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali dell'edificio in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
  - b) realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale dell'edificio tutelato.

Gli interventi parziali, su singole unità immobiliari devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

**Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia**

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art. 51, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 53, sono consentiti gli interventi di:

1. **Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
  - a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
  - b) 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;
  - c) restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
  - d) ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture su fronti secondari, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; 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) conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;
  - f) adeguamenti statici, consolidamento e sostituzione delle strutture principali non recuperabili anche in funzione antisismica;
  - g) al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'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 e 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;
  - h) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
  - i) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.
2. **Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale**, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:
  - a) Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia.
  - b) Qualora nell'Unità Edilizia sia accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
  - c) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
  - d) La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.2 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019 ed è vietata l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.

### **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 50 comma 1 e devono essere compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e i valori da tutelare.

### CATEGORIA A.3

#### EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE ED ASSIMILABILI

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

#### ***Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso complesso***

1. **Manutenzione ordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:
  - a) riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
  - b) rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
  - c) integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti.
2. **Manutenzione straordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:
  - a) rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali dell'edificio in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
  - b) realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare

Gli interventi parziali, su singole unità immobiliari devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

#### ***Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia***

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art. 51, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 53, sono consentiti gli interventi di:

1. **Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, nel rispetto delle caratteristiche **costruttive**, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
  - a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
  - b) 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;
  - c) restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
  - d) ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; 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) conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;
  - f) adeguamenti statici, consolidamento e sostituzione delle strutture principali anche in funzione antisismica;
  - g) al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'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 e 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;
  - h) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
  - i) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  - j) restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.
2. **Ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale**, nei limiti e nel rispetto delle modalità **sottoindicate**:

- a) Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia;
- b) Qualora nell'Unità Edilizia sia accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
- c) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- d) La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.
- e) Sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 10% fino ad un massimo di mc.150 per Unità Edilizia e per una sola volta, nel rispetto delle Norme generali per gli interventi, con obbligo di contestuale ricomposizione dei volumi incongrui e sistemazione degli spazi scoperti.

È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.3 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019.

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 50 comma 1 e devono essere compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e i valori da tutelare.

### **CATEGORIA B**

#### **EDIFICI PRIVI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE**

Pur non avendo uno specifico interesse storico architettonico o culturale e testimoniale sono oggetto di prescrizioni normative in quanto contribuiscono alla determinazione e al mantenimento dei caratteri del paesaggio storico urbano.

Gli interventi sono diretti al riordino morfologico/funzionale e alla riqualificazione dei fabbricati privi di valore culturale e alla risistemazione delle relative aree di pertinenza anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso. Tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche del contesto (tessuto storico di riferimento, strada) che comunque deve essere analizzato caso per caso per proporre un progetto adeguato.

#### **Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso complesso**

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria

#### **Interventi di recupero e trasformazione riferiti all'Unità Edilizia**

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui i all'art. 51, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 53, sono consentiti gli interventi di:

1. **Ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione**, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:
  - a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, nuova costruzione, cambio d'uso purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia e coerentemente con l'ambiente circostante;
  - b) Qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con il contesto urbano e/o con il contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con gli eventuali valori culturali presenti in adiacenti Unità Edilizie e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
  - c) Nelle Unità Edilizie di Categoria B sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019 contestuali al riordino dei volumi esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione e la sistemazione degli spazi scoperti in forme coerenti con i

caratteri degli insediamenti e/o del paesaggio. In alternativa sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 10% fino ad un massimo di mc.150 per Unità Edilizia e per una sola volta, nel rispetto delle Norme generali per gli interventi, con obbligo di contestuale ricomposizione dei volumi incongrui e sistemazione degli spazi scoperti;

- d) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- e) La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.
- f) È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa;
- g) Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 50 comma 1 e devono essere compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e i valori da tutelare.

## CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

### ART. 56 - Zone "B"

(Art. 34 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Interventi ammessi:
  - a) diretti, per gli edifici esistenti, come definiti dagli artt. 16 e 17.
  - b) nuova costruzione, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. N° 380/01;
  - c) ristrutturazione urbanistica, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n° 380/01, subordinato a Permesso di costruire convenzionato.
2. Destinazioni d'uso (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva nel limite del 30% del Volume totale dell'edificio;
  - c) artigianale di servizio nel limite del 30% del Volume totale dell'edificio;
  - d) direzionale, nel limite del 30% del Volume totale dell'edificio;
  - e) commerciale, nel limite del 30% del Volume totale dell'edificio;
3. Indice di edificabilità fondiaria (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): mc/mq 3,90
4. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo di ml. 12,00. Per circostanti si intendono gli edifici confinanti direttamente con il lotto di intervento.
5. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml. 5,00
  - b) pareti finestrate D.M. n. 1444/1968

E' consentita la costruzione a ridotta distanza dal confine a condizione che vi sia un atto di asservimento registrato e trascritto da parte della ditta confinante.

E' ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti alla data di adozione della seconda variante al P.I. a distanze inferiori dal confine stradale purché il nuovo volume insista sul sedime esistente e nel rispetto del D.M. M° 1444/1968.

6. Recinzioni:
  - a) altezza massima di ml. 1,50;
  - b) i pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00.

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.

### ART. 57 - Zone "C1"

(Art. 34 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Interventi ammessi:
  - a) diretti, per gli edifici esistenti, come definiti dagli artt. 16 e 17.
  - b) nuova costruzione, come definita da art.3 comma 1 lettera e) del D.P.R. n. 380/01;
  - c) ristrutturazione urbanistica, come definita da art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n. 380/01, subordinato a Permesso di costruire convenzionato.
2. Destinazioni d'uso (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva nel limite del 25% del Volume totale dell'edificio;
  - c) artigianale di servizio nel limite del 25% del Volume totale dell'edificio;
  - d) direzionale, nel limite del 25% del Volume totale dell'edificio;
  - e) commerciale, nel limite del 25% del Volume totale dell'edificio;
3. Indice di edificabilità fondiaria (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): mc/mq 3,10
4. Indice di copertura (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): 40%

5. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): ml. 12,00.
6. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml. 5,00
  - b) pareti finestrate D.M. n. 1444/1968
  - c) strade D.M. n. 1444/1968

E' consentita la costruzione a ridotta distanza dal confine a condizione che vi sia un atto di asservimento registrato e trascritto da parte della ditta confinante.

7. Recinzioni:
  - a) altezza massima di ml. 1,50;
  - b) i pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00.

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.

#### **ART. 58 - Zone "C1.e"**

(Artt. 35 e 59 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Interventi ammessi:
  - a) Diretti, per gli edifici esistenti, come definiti dagli artt. 16 e 17 con le seguenti precisazioni:
    - in caso di demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza è ammesso il cambio d'uso verso quelle ammesse per la zona nei limiti di mc. 1700 per edificio;
    - è consentito l'ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione della seconda variante al P.I. , residenziali o da destinarsi a residenza, nel limite massimo di mc. 1600 comprensivo dell'esistente;
  - b) Nuova costruzione, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. n° 380/01 nei seguenti casi:
    - nei lotti a cubatura predefinita di cui all'art. 51;
    - atterraggio crediti nei limiti di mc. 1700 per edificio;
  - c) Ristrutturazione urbanistica, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n° 380/01, subordinato a Permesso di costruire convenzionato e con le precisazioni / limiti di cui ai punti precedenti.
2. Destinazioni d'uso (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva nel limite del 20% del Volume totale dell'edificio;
  - c) artigianale di servizio nel limite del 20% del Volume totale dell'edificio;
  - d) direzionale, nel limite del 20% del Volume totale dell'edificio;
  - e) commerciale, nel limite del 20% del Volume totale dell'edificio;
3. Indice di copertura (IC) (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): 25%
4. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): ml. 8,00
5. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml. 5,00
  - b) pareti finestrate D.M. n° 1444/1968
  - c) strade D.M. n° 1444/1968
6. Recinzioni:
  - a) Altezza massima di ml. 1,50;
  - b) I pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00;

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.
7. Nel caso di nuova costruzione, di ristrutturazione mediante demolizione con ricostruzione totale o ampliamenti superiori al 50% del volume totale esistente, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento:

- a) *Coperture*: le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali o soluzioni che assicurino il medesimo effetto estetico-visivo; La pendenza delle coperture dovrà essere compresa tra il 30 ed il 40%; non sono ammesse coperture piane;
- b) *Grondaie, pluviali e lattonerie in genere*: le grondaie devono essere di sezione semicircolare, i pluviali devono avere circolare; tutte le lattonerie devono essere in metallo verniciato con i toni del bruno;
- c) *Oscuri e serramenti*: gli oscuri devono essere in legno naturale o verniciati con colori tenui. Gli infissi saranno in legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale locale.
- d) *Intonaci e materiali esterni*: gli intonaci esterni devono essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.
- e) *Componenti cromatiche*: le componenti cromatiche devono essere scelte tra le seguenti le tinte paglierino, oca chiaro, giallo oca; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco. Non sono ammessi l'acciaio e il calcestruzzo come materiali esterni.
- f) *Portici*: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

#### **ART. 59 - Lotti a cubatura predefinita**

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto i "lotti a cubatura predefinita" assoggettati ad intervento diretto o convenzionato con i parametri e le prescrizioni contenute nel repertorio normativo.
2. L'edificazione nei lotti di cui al comma 1 è subordinata all'adesione da parte di tutti gli aventi titolo delle aree ricadenti all'interno del lotto. Nel caso in cui nell'edificazione nei lotti di cui al comma 2 non vi sia l'adesione di tutti gli aventi titolo la stessa è subordinata alla costituzione di un comparto urbanistico da parte degli stessi ai sensi e con le finalità dell'art. 21 della L.R. n° 11/2004.
3. Con la finalità di ottenere una migliore attuazione dell'impianto urbanistico, indipendentemente dal perimetro del lotto individuato, l'edificazione ivi prevista potrà essere eventualmente realizzata con la presentazione di un progetto di intervento unitario comprendente anche la capacità edificatoria delle aree residenziali contermini purché appartenenti alla stessa zona territoriale omogenea e alla medesima ditta proprietaria o gruppo di proprietari.

#### **ART. 60 - Zone "C2"**

(Art. 34 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Interventi ammessi:
  - a) diretti, per gli edifici esistenti, come definiti dagli artt. 16 e 17;
  - b) nuova costruzione, come definita da art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. n° 380/01, subordinata all'approvazione del P.U.A. o al rilascio del Permesso di costruire convenzionato;
2. Destinazioni d'uso (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) residenziale;
  - b) direzionale, nel limite del 15% del Volume totale dell'edificio;
  - c) commerciale, nel limite del 15% del Volume totale dell'edificio;
3. Indice di edificabilità fondiaria (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): mc/mq 2,35
4. Indice di copertura (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): 30%
5. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): ml. 12,00
6. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml. 5,00
  - b) pareti finestrate D.M. n° 1444/1968
  - c) strade D.M. n° 1444/1968
7. Recinzioni:
  - a) Altezza massima di ml. 1,50;
  - b) I pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00;

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.

## CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ART. 61 - Zone "D"

(Art. 34 delle N.T. del P.A.T.I.)

1. Interventi ammessi:
  - a) diretti, per gli edifici esistenti, come definiti all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d);
  - b) nuova costruzione, come definita da art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. n° 380/01;
  - c) ristrutturazione urbanistica, come definita da art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n° 380/01, subordinato a Permesso di costruire convenzionato.
2. Destinazioni d'uso (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) industriale;
  - b) artigianale;
  - c) agroindustriale;
  - d) commerciale con i limiti definiti dalla legge regionale in materia;
  - e) direzionale;
  - f) Sale gioco: per le caratteristiche e i requisiti dei locali adibiti a sale gioco si rimanda al "Regolamento per l'apertura di sale giochi e l'installazione di apparecchi da gioco lecito nei Comuni di Dolo, Fiesso d'Artico, Fossò e Campagna Lupia";
  - g) Residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - l'unità immobiliare produttiva alla quale è collegata l'unità immobiliare residenziale, abbia una superficie totale minima pari a mq. 600,00.
    - l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume totale massimo di mc 1.000 ed una superficie totale non superiore al 30% della rispettiva superficie totale destinata all'attività;
    - l'abitazione dovrà essere posta all'interno della sagoma del fabbricato e l'ingresso alla residenza deve essere separato da quello delle altre attività;
3. Indice di copertura (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): 60%
4. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): ml. 10,00 fatte salve deroghe per esigenze produttive
5. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml 5,00
  - b) pareti finestrate ml 10,00
  - c) strade ml 5,00

E' consentita la costruzione a ridotta distanza dal confine a condizione che vi sia un atto di asservimento registrato e trascritto da parte della ditta confinante
6. Recinzioni:
  - a) altezza massima di ml. 1,50 lungo il fronte strada;
  - b) altezza massima di ml. 2,00 lungo i restanti fronti;
  - c) i pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00;

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.
7. Ciascun lotto deve avere massimo un accesso carraio su strada. Per gli edifici esistenti è ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti.
8. Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel/ pantografo) finalizzate alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile.

### ART. 62 - Attività produttive in zona impropria

(Art. 8 N.T. del P.A.T.I.)

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
  - a) le attività da confermare per le quali sono ammessi gli interventi previsti dalle schede di cui all'elaborato "*Schede delle attività produttive in zona impropria*" delle N.T.O. ai sensi della LR 11/1987 approvata con D.G.R. 3309 del 28.02.1992 e successive varianti;
  - b) le attività da trasferire per le quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001;
  - c) le attività disciplinate con il presente P.I. nel Repertorio Normativo;
2. La cessazione, per qualsiasi motivo, dell'attività, da comunicare al Comune obbligatoriamente entro 60 giorni, comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di cui all'art. 16.

## TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

### ART. 63 - Zona “E”

1. Il P.I. individua la zona E agricola comprensiva anche dell'ambito identificato come “Sistema della campagna a nord del Naviglio Brenta”.
2. All'interno delle zona “E” sono ammessi interventi edilizi come disciplinati dagli artt. 44 e 44 bis della L.R. 11/2004 con le specifiche riportate ai seguenti commi. I volumi e gli ampliamenti previsti devono essere trasformati nel parametro di piano - il Volume Totale – utilizzando la seguente formula:  $\text{Volume} * 2,14$ .
3. Altezza dell'edificio (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo): ml. 8,00
4. Distanze (fatto salvo quanto diversamente indicato nel repertorio normativo):
  - a) confini di proprietà ml. 5,00
  - b) pareti finestrate ml. 10,00
  - c) strade ml. 7,50 all'interno del centro abitato
  - d) ai sensi del D.M. 1444/1968 – art. 4 – all'esterno del centro abitato
5. Recinzioni:
  - a) nel contesto delle aree agricole ove l'edificazione si presenta rada e ove prevale una forte caratterizzazione della ruralità , è possibile realizzare recinzioni, di altezza massima pari a ml. 1,50, esclusivamente con rete metallica su pali di legno , con staccatura che non ostruisca la visuale o con siepi.
  - b) negli altri contesti e comunque sempre come conterminazione degli edifici, sono ammesse recinzioni in rete metallica o in muratura/cls con sovrastante ringhiera con le seguenti caratteristiche:
    - altezza massima di ml. 1,50 con un massimo di ml. 0,50 per il batolo in muratura/cls;
    - i pilastri di sostegno dei cancelli possono avere altezza massima di ml. 2,00;

In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada).

Le recinzioni lungo le strade devono rispettare le previsioni contenute negli elaborati del P.I.
6. Le nuove edificazioni e ricostruzioni a seguito di demolizione dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici esistenti e comunque garantendo la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
7. Gli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:
  - a) impostazione planivolumetrica rettangolare, preferibilmente con asse longitudinale Est-Ovest;
  - b) tetto con tipologia “a capanna” e con materiale di copertura tradizionale (coppi);
  - c) camini costruiti in opera secondo le tipologie tipiche;
  - d) presenza di portico per i fabbricati residenziali;
  - e) uso delle simmetrie dei fori e dimensioni;
  - f) colori esterni tenui;
  - g) i serramenti e gli scuri dovranno essere in legno: non sono ammessi né avvolgibili (persiane), né controfinestre esterne e serramenti metallici in genere.
8. Ampliamenti:
  - a) nel caso in cui la parte in ampliamento superi il 50% del volume totale esistente vanno rispettate le prescrizioni di cui al punto precedente.
  - b) eventuali deroghe saranno concesse esclusivamente per coordinare l'intervento edilizio con le preesistenze (es. pendenza coperture, ecc.);
9. Interventi vietati:
  - a) interventi che possono compromettere le scelte e/o interferire con gli ambiti interessati dalle linee preferenziali di sviluppo di cui all'art. 38 delle N.T. del P.A.T.I. se non preventivamente concordati con gli enti preposti.
  - b) nell'ambito del “Sistema della campagna a nord del Naviglio Brenta”:
    - l'edificazione di manufatti da destinare ad insediamenti zootecnici, fatti salvi gli interventi per gli insediamenti esistenti;
    - la realizzazione di strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre

mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;

- la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe con pali e rete, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti;
- la tombinatura dei fossati, salvo che per la realizzazione di passaggi carrai che sia imposta da inderogabili esigenze funzionali.

#### **ART. 64 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

1. E' ammesso il recupero ai fini residenziali degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo. La dimostrazione della non funzionalità è consentita:
  - a) all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un piano aziendale, se tali edifici sono parte di un'azienda agricola.
  - b) al proprietario o avente titolo, sulla base di una dichiarazione sostitutiva di notorietà, negli altri casi.
2. Il recupero, fino ad un massimo di mc. 1.700,00 per edificio, può avvenire con le seguenti modalità:
  - a) ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e la ricostruzione, con eventuale ampliamento fino alla volumetria massima di mc. 1.700,00;
  - b) demolizione completa dell'edificio con ricostruzione, ed eventuale ampliamento fino alla volumetria massima di mc. 1.700,00 da effettuarsi:
    - in aderenza all'abitazione principale eventualmente esistente;
    - in sottozona C1.e dotata delle principali opere di urbanizzazione.
3. Qualora le volumetrie recuperabili superino il volume massimo di mc. 1.700,00 è fatta salva la facoltà di avvalersi della procedura di cui all'art. 6 della L.R. N° 11/2004.

#### **ART. 65 - Edifici adibiti ad usi diversi da residenza e rurale.**

1. Sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 escluso il cambio d'uso e la ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione;
  - b) cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, verso la residenza secondo le modalità previste per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - c) demolizione e ricostruzione con mutamento della destinazione d'uso verso la residenza secondo le modalità previste per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
2. Qualora le volumetrie recuperabili superino il volume totale di mc. 1.700,00 è fatta salva la facoltà di avvalersi della procedura di cui all'art. 6 della L.R. n° 11/2004.

#### **ART. 66 - Manufatti di modesta entità**

1. È sempre consentita, anche in assenza dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. n° 11/2004, la nuova costruzione di un fabbricato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile, necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e/o per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, di superficie massima pari a 25 mq e altezza massima pari a 3 ml.

#### **ART. 67 - Attività di recupero**

1. Sono consentite attività di recupero di residui verdi compostabili rappresentati da rifiuti ligno-cellulosi derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni o produzioni agricole.

#### **ART. 68 - Allevamenti zootecnici non intensivi**

1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E"
2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.
3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico

sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
  - 25 metri dalle abitazioni;
  - 40 metri da strade e spazi pubblici;
  - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

#### **ART. 69 - Allevamenti di carattere familiare**

1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008).
2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
  - 25 metri dalle abitazioni;
  - 40 metri da strade e spazi pubblici;
  - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

#### **ART. 70 - Allevamento allo stato brado e semibrado**

1. Sono modalità di allevamento che prevedono la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative delle direttive comunitarie di settore.

#### **ART. 71 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)**

1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggio 0-30, secondo il prospetto che segue:

Potenza impianto (Kw)	Classe dimensionale corrispondente
Fino a 249	1
Tra 250 e 999	2
Sopra 999	3

2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto.

#### **ART. 72 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici**

1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei,

la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.

2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.
3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012.
4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.
5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 73 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

(Art. 39 N.T. del P.A. T.I.)

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. Per le aree classificate come SA e SB sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
  - indice di edificabilità fondiaria massimo: 7 mc/mq;
  - indice di copertura: 35%;
  - altezza massima dei fabbricati : ml. 13,00 ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;
  - distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00;
  - distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00 oppure a confine;
  - distanza minima dalla strada: ml. 5,00.
3. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
  - indice di edificabilità fondiaria massimo: 1,15 mc/mq;
  - indice di copertura: 25%. Non viene computata la superficie occupata da impianti stagionali coperti;
  - altezza massima dei fabbricati: ml. 10,00;
  - distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00;
  - distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00 oppure a confine;
  - distanza minima dalla strada: ml. 5,00.
4. Nelle aree classificate come Sa, Sb, Sc è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode con un massimo di volume pari a mc. 1.100. L'ingresso della residenza deve essere separato da quello delle altre attività.
5. Tutte le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate e gestite:
  - a) come impianto pubblico, realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - b) come impianto di uso pubblico. Tale fattispecie si configura quando il comune, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, ad associazioni o privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:
  - c) le modalità di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività , comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione e altro;
  - d) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
  - e) la durata della convenzione e le modalità per la cessione delle attrezzature al Comune alla scadenza della stessa;
  - f) le garanzie reali o finanziarie.

**ART. 74 - Zone "F"**

*(Art. 39 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Le zone "F1" comprendono i cimiteri esistenti nel territorio comunale.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi tecnologici e le attrezzature/infrastrutture di interscambio quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.
3. Le zone "F3" comprendono le aree oggetto di opere idrauliche realizzate e/o previste dal Piano delle Acque e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

## **TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **ART. 75 - Viabilità esistente e programmata**

*(Art. 41 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto definitivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
2. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti.
3. Gli interventi edilizi non dovranno porsi in contrasto con la viabilità prevista, ancorché indicativa.
4. Per gli interventi edilizi, la cui superficie territoriale comprenda un'area interessata da viabilità esistente, la dichiarazione di fine lavori deve essere accompagnata dal frazionamento dell'area di uso pubblico.

### **ART. 76 - Percorsi ciclabili esistenti e/o di progetto**

*(Art. 20, 42 N.T. del P.A.T.I.)*

1. Gli interventi edilizi non dovranno porsi in contrasto con i percorsi in previsione.

### **ART. 77 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti**

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.

## TITOLO IX – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

### ART. 78 - Criteri generali

1. Le disposizioni di cui al presente titolo costituiscono indirizzi e criteri non prescrittivi per gli interventi e per la programmazione pluriennale finalizzata alla qualificazione urbana e paesaggistica dell'Ambito della Riviera Storica individuato nelle Tavole 2 (a, b, c) e Tavola 4 del PI.
2. La disciplina di zona di cui agli art.49 e seguenti è integrata dalle disposizioni di cui al presente Titolo.

### ART. 79 - Caratterizzazione dell'Ambito della Riviera Storica

1. Il PI nella Tavola 4 – La Riviera Storica: Disposizioni per la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica individua l'articolazione e gli ambiti caratterizzati da elementi tipici e prevalenti. La Tavola indica i contenuti che vanno considerati e valutati negli interventi.
2. Negli ambiti di cui al successivo comma 4, il PI promuove iniziative e coordina interventi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale per la riqualificazione della scena urbana degli spazi aperti e del contesto percettivo anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato.
3. Al fine di qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, per gli elementi di interfaccia (recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne) prospicienti lo spazio pubblico si promuove l'utilizzo di forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.
4. Il PI individua i seguenti ambiti con funzione ricognitiva dell'articolazione della Riviera del Brenta.

#### Ambito della qualità Architettonica e Paesaggistica

Trattasi dell'ambito più occidentale dell'asta del Brenta in territorio fiessese. Si tratta dell'ambito di maggiore pregio architettonico grazie alla presenza del sistema delle ville venete e delle relative pertinenze, nonché dalla presenza di un'alternanza tra costruito e spazi aperti di pregio.

Si promuovono interventi di risanamento della struttura ordinatrice del sistema organizzativo del territorio caratterizzato dalle ville venete e relative barchesse, elementi edilizi pertinenziali, parchi e giardini e recinzioni. La struttura e la fruizione percettiva del paesaggio ambo i lati del Naviglio, nonché l'alternanza tra costruito e spazio agricolo costituiscono gli elementi per la progettazione degli interventi.

#### Ambito urbano

Ambito dell'agglomerato storico di Fiesso D'Artico caratterizzato dalla presenza di servizi centrali per il comune e delle piazze. È presente la concentrazione maggiore di attività commerciali prevalentemente a sviluppo lineare.

Si promuovono interventi volti ad incrementare la percezione di contesto urbano principale anche attraverso la definizione di una gerarchia degli spazi, l'utilizzo di materiali e pavimentazioni differenti, la riorganizzazione degli usi, e la promozione delle destinazioni commerciali lungo la strada principale e la riorganizzazione degli accessi agli edifici pubblici o di rilevanza pubblica.

#### Ambito Ambientale e Paesaggistico

Ambito a maggiore naturalità caratterizzato da una ridotta antropizzazione territoriale.

Mantenimento lì dove possibile delle caratteristiche naturali del contesto, promuovendo il ripristino e la fruizione di percorsi storici lungo il Naviglio del Brenta o Via Vecchia.

#### Ambito suburbano

Ambito a sviluppo lineare e "a pettine" lungo l'asse della S.R. 11 e con caratteristiche per lo più di tipo "diffuso" nelle aree rurali.

Si prediligono promuovono interventi volti al riordino della struttura urbana, accorpando e razionalizzando lì dove possibile gli accessi e gli sbocchi sulla via principale, la riorganizzazione delle funzioni e degli usi, la promozione di infrastrutture per la mobilità lenta.

### ART. 80 - Assi viari storici

1. Gli assi viari storici devono essere resi riconoscibili per la cura, la scelta dei materiali, la gestione attenta dei diversi tipi di mobilità; valutando attentamente la quinta edificata e lo spazio aperto con cui i materiali devono dialogare.
2. Tutti gli interventi anche manutentivi relativi all'assetto delle pavimentazioni di strade e piazze devono essere progettati salvaguardando le caratteristiche estetiche ed ambientali dei luoghi interessati, attraverso scelte appropriate e corrette modalità d'esecuzione. La scelta delle pavimentazioni da utilizzare, realizzate con diversi

materiali, deve essere compiuta alla luce degli assetti storici, ambientali e alle caratteristiche funzionali ad ogni strada.

#### **ART. 81 - Aree insediative di contesto**

1. Tali aree, seppur in assenza di particolare valore storico-culturale, concorrono a comporre l'unitarietà del sistema della Riviera Storica.
2. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, concorrono al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale dell'asse della Riviera del Brenta.
3. Gli interventi tengono in considerazione l'insieme degli elementi qualitativi che caratterizzano la Riviera del Brenta verificandone la coerenza attraverso foto-inserimenti o rendering che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva del contesto, evidenziando i riferimenti progettuali adottati, il rapporto tra progetto e contesto percettivo attraverso l'armonizzazione dei volumi e la valorizzazione delle prospettive della scena urbana e paesaggistica.
4. Gli interventi progettuali vanno verificati con i "Punti di controllo della qualità urbana e paesaggistica" di cui all'art. 85.

#### **ART. 82 - Spazi aperti di contesto**

1. Il P.I. identifica e definisce la caratterizzazione degli spazi aperti di contesto quali elementi compositivi del sistema della Riviera Storica:
  - a) Aree a servizi da integrare nel paesaggio;
  - b) Parchi e giardini;
  - c) Spazi aperti di contesto con sistemazioni di tipo agrario da integrare con il paesaggio;
2. La salvaguardia e valorizzazione della struttura del sistema storico va perseguita anche attraverso la ricomposizione degli elementi vegetazionali, salvo i casi disciplinati dagli art. 49 e seguenti.
3. Per le aree di cui al comma 1 lettera a) la progettazione della funzione a servizi dovrà tenere in considerazione il mantenimento della componente verde e/o l'introduzione di elementi vegetali che mitigino l'eventuale impatto ambientale e/o paesaggistico preferendo l'utilizzo di materiali eco-compatibili, pavimentazioni permeabili e soluzioni per il controllo del processo di infiltrazione dell'acqua piovana quali a titolo esemplificativo i *rain garden*.
4. Nelle aree con elementi vegetali di cui al comma 1, lettera b), che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città, gli interventi, supportati da adeguata conoscenza storica e botanica dei luoghi, devono porre attenzione nel riuso dei singoli manufatti e promuovere la salvaguardia degli elementi di pregio dell'impianto originario.
5. Per le aree di cui al comma 1, lettera c) si promuovono interventi di miglioramento dello spazio agricolo anche attraverso la ricomposizione dell'assetto del fondo, il mantenimento, il ripristino, l'integrazione di filari alberati o di vegetazione permanente legata all'attività agricola.
6. I "Parchi e giardini individuati dal P.T.R.C.", di cui all'art. 47, concorrono all'arricchimento del valore intrinseco della pertinenza delle Ville storiche. Sono da prediligere interventi di recupero dell'assetto originario dell'ambito supportati da apposita analisi storica e documentale. È prevista la possibilità di sperimentare utilizzi temporanei e alternativi che permettano la maggiore fruibilità e funzionalità ed incrementino l'aspetto estetico e paesaggistico mantenendo intatte le caratteristiche morfologiche del parco.

#### **ART. 83 - Macchie boscate, siepi, alberature e siepi campestri, alberi e filari alberati**

1. Il PI individua e precisa le macchie boscate, le siepi, le alberature, le siepi campestri, gli alberi e i filari alberati di cui all'art. 29 del PAT e li qualifica quali elementi di particolare pregio paesaggistico all'interno dell'Ambito della Riviera Storica favorendone il mantenimento, la cura, il ripristino e l'eventuale integrazione negli interventi edilizi.

#### **ART. 84 - Indirizzi per la qualificazione dello spazio urbano e del paesaggio**

1. L'Amministrazione, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato, promuove la riqualificazione percettiva negli ambiti sotto elencati:

##### Ambito delle piazze e delle funzioni centrali

Gli interventi sono volti all'organizzazione funzionale, alla gerarchizzazione degli spazi e alla qualificazione percettiva di tale ambito anche attraverso l'utilizzo di materiali, pavimentazioni e colori, alla valorizzazione delle attività commerciali e/o di carattere pubblico relazionate con lo spazio antistante, l'arricchimento delle relazioni con il Naviglio del Brenta anche attraverso la riorganizzazione delle aree verdi, la razionalizzazione delle aree di sosta e la messa in sicurezza degli attraversamenti con la S.R. 11.

### Asse del commercio

Gli interventi sono volti al riordino e alla messa in sicurezza delle aree in prossimità degli spazi "vitali" delle attività commerciali, degli accessi nonché alla riorganizzazione delle aree di sosta nei quali promuovere la riqualificazione e l'insediamento di funzioni commerciali/direzionali relazionate con lo spazio pubblico antistante.

### Porte di accesso al nucleo urbano

Gli interventi sono volti alla qualificazione dello spazio urbano attraverso l'utilizzo di materiali, alberature, pavimentazioni e colori che aumentino la percezione di uniformità dello spazio di transizione e di ingresso verso i diversi ambiti della Riviera Storica.

### Asse del Naviglio del Brenta

Il P.I. Favorisce le iniziative di valorizzazione paesaggistica e percettiva delle aree di stretta pertinenza paesaggistico-ambientale dell'Asse del Naviglio del Brenta.

Per gli interventi edilizi e di ricomposizione delle pertinenze e degli elementi pertinenziali (recinzioni, muri ecc.), la documentazione progettuale dovrà tenere in considerazione del rapporto con il Naviglio del Brenta e degli elementi ad esso afferenti.

## **ART. 85 - Punti di controllo percettivo della qualità urbana e paesaggistica**

1. Il P.I. individua i principali punti di controllo percettivo della qualità paesaggistica con l'obiettivo di:
  - a) tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di controllo percettivo o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
  - b) salvaguardare gli elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
  - c) rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Tali punti sono da considerarsi prioritari quali elementi per la redazione della documentazione di cui all'art. 52 – Progetto e documentazione degli interventi.
3. I punti di controllo percettivo della qualità urbana e paesaggistica potranno essere attrezzati con strutture di arredo e per la sosta della persona ed a carattere comunicativo.
4. L'Amministrazione valuta la promozione di un programma di riordino percettivo dello spazio e degli elementi che lo compongono. Si dovranno considerare prioritariamente i rapporti con lo spazio naturale (aree agricole, spazi aperti a verde, Naviglio del Brenta ecc) nonché con le relazioni locali e sovralocali di cui al successivo articolo 86.

## **ART. 86 - Norme generali per la qualificazione dello spazio urbano e la qualità ambientale**

1. Le strade, le piazze, gli spazi pubblici e di uso pubblico, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità dell'agglomerato urbano e l'identificazione percettiva dell'insediamento.
2. Si promuovono interventi orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione e il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali e il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano.
3. 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. Il PI favorisce interventi che nella progettazione tengano in considerazione i seguenti elementi che incrementano la qualità del progetto:
  - a) il riordino della morfologia insediativa
  - b) il superamento delle barriere architettoniche
  - c) l'eliminazione progressiva degli elementi incongrui
  - d) l'armonizzazione degli elementi di arredo
  - e) l'utilizzo di materiali coerenti con il carattere 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 persone e tali da distinguere le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni
  - f) impianto di specie arboree atte all'arricchimento della qualità e del benessere urbano nonché utili a ridurre il fenomeno delle isole di calore
  - g) i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana con particolare riferimento all'art. 84.

### Spazi e percorsi di relazione

4. Il PI identifica con una apposita grafia gli spazi e i percorsi di relazione quali elementi di connessione tra sistemi.

5. Tali elementi si configurano come percorsi lineari lungo passaggi esistenti, viabilità secondaria, lungo le aree pubbliche ovvero come spazi di transizione tra i diversi ambienti della città.
6. In tali spazi il PI favorisce programmi di qualificazione dello spazio anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato al fine di incrementare la fruibilità territoriale.

#### Attracchi e cavane

7. Il PI individua nella Tavola 4 con apposita grafia gli attracchi e le cavane appartenenti alle attività marittime e fluviali lungo l'asta del Naviglio del Brenta.
8. In linea con gli indirizzi del PALAV, gli attracchi e le cavane devono essere mantenuti e/o recuperati al fine di promuoverne la fruizione.
9. Tali elementi dovranno essere integrati nel sistema dei percorsi ciclopedonali di cui al successivo art. 86.

#### Elementi e oggetti di arredo e servizio urbano

10. Da installare nello spazio pubblico vanno attentamente selezionati con la finalità di mantenere nel tempo coerenza e uniformità dei materiali, dei colori e dei modelli dei vari oggetti.
11. Attraverso il controllo del posizionamento dell'elemento in rapporto alla quinta urbana, in modo da migliorarne la percezione senza apportare degrado visivo e non ostacolarne la manutenzione.
12. Gli oggetti da considerare sono:
  - a) Impiantistica: illuminazione, volumi tecnici;
  - b) Igiene: cestini gettacarte, isole ecologiche interrate, box chimico mobile o servizi igienici;
  - c) Arredo: sedute, fontanelle, protezioni alberi, fioriere;
  - d) Mobilità: segnaletica stradale, parcometri, portabici, dissuasori fissi, dissuasori mobili, transenne, fermate trasporto pubblico, colonnine taxi, colonnine ricarica mezzi elettrici;
  - e) Comunicazione: apparecchi telefonici, cassette postali;
  - f) Informazione culturale e turistica: mappe di orientamento;
  - g) Commerciale: dehors, impianti pubblicitari, edicole e chioschi, espositori e distributori, mercati e fiere;
  - h) Allestimenti temporanei: gazebi, banchetti promozionali, cantieri.

#### Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione

13. Evitare che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi e non contrastino la qualità percettiva.

#### Installazioni provvisorie pubblicitarie

14. All'interno dell'Ambito della Riviera Storica possono essere autorizzate installazioni provvisorie pubblicitarie fissate alle recinzioni o ponteggi di cantieri, entrambi temporanei, la cui rimozione sia da effettuarsi alla conclusione delle opere edilizie.

#### Toponomastica

15. I toponimi sono parte importante del patrimonio storico, che va tutelato e recuperato attraverso la verifica la possibilità di ripristino dei vecchi toponimi significativi.

### **ART. 87 - Percorsi per la mobilità lenta di progetto / da riqualificare**

1. Il PI recepisce, precisa ed estende la rete di percorsi ciclopedonali individuati dal PAT al fine di incrementare la fruizione territoriale.
2. L'individuazione dei percorsi di progetto nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. La progettazione dovrà tenere in considerazione:
  - a) la presenza di emergenze storico-architettoniche, naturalistiche ed ambientali presenti;
  - b) la presenza di elementi in contrasto con la qualità percettiva del paesaggio, per i quali dovranno essere adottate opportune misure di rimozione, mitigazione e/o mascheramento.
  - c) Elementi caratterizzanti il sistema della Riviera Storica quali, a titolo esemplificativo, recinzioni storiche, parchi e giardini storici, elementi legati all'attività fluviale quali pontili, cavane e attracchi, ecc..
3. Il PI individua nella Tavola 4 il Sedime Arginale del Naviglio quale elemento storico e per il quale si attribuisce la rilevanza turistica sovralocale. Si favoriscono interventi di recupero e ripristino anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato. Le indebite occupazioni dovranno essere regolarizzate.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone A**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Perequazione	Modalità di attuazione	Note e Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)			
A	1.1	Esistente	-	-	Villa Contarini, Fiorazzo, Golfetto
A	1.2	Esistente	-	-	Villa Fracasso
A	1.3	Esistente	-	-	Villa Soranzo
A	1.4	Esistente	-	-	
A	2	Esistente	-	-	
A	3	Esistente	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 25 del 30/05/1996
A	4.1	Esistente	-	-	Villa Smania
A	4.2	Esistente	-	-	
A	4.3	Esistente	-	-	Villa Recanati, Zucconi
A	5	Esistente	-	-	
A	8	Esistente	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 25 del 24/05/1993
A	9.1	Esistente	-	-	
A	9.2	Esistente	-	-	Villa Prando
A	9.3	Esistente	-	-	
A	10	Esistente	-	-	
A	11	Esistente	-	-	
A	12	Esistente	-	-	
A	13	Esistente	X	-	Sono attribuiti mq 80 di superficie coperta a destinazione Commerciale con h max pari a ml 3,00; è consentita la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica a confine, nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate di cui al D.M. n° 1444/68
A	14.1	Esistente	-	-	
A	14.2	Esistente	-	-	Villa Manzoni, Albenzio
A	14.3	Esistente	-	-	Villa Belvedere
A	15	Esistente	-	-	Villa degli Armeni
A	16	Esistente	-	-	
A	17	1,00	-	-	
A	18	Esistente	-	-	
A	19	Esistente	-	-	
A	20	Esistente	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 70 del 27/10/1994 Villa Contarini di San Basegio
A	21.1	Esistente			Villa Tiepolo
A	21.2	Esistente			Villano Maria

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone B**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	m			
B	1		-	-	-		
B	2		-	-	-		
B	3		-	-	-		
B	4		-	-	-		
B	5		-	-	-		
B	6		-	-	-		
B	7		-	-	-		
B	8		-	-	-		
B	9		-	-	-		
B	10		-	-	-		
B	11		-	-	-		
B	12		-	-	-		
B	13		esistente	esistente	-		
B	14		-	-	-		
B	15		-	-	-		
B	16		-	-	-		
B	17		-	-	-		
B	18		-	-	-		
B	19		-	-	-		
B	20		-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 70 del 27/10/1994
B	21		-	-	-		
B	22		-	-	-		
B	23		-	-	-		
B	24		-	-	-		
B	25		0,55	3,00	PCC		
B	26		-	-	-		
B	27		-	-	-		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	m			
B	28		-	-	-		
B	29		-	-	-		
B	30		-	-	-		
B	31		-	-	-		
B	32		-	-	-		
B	33		-	-	-		
B	34		-	-	-		
B	35		-	-	-		
B	36		Esistente	esistente			
B	37		-	-	-		
B	38		-	12,50 - 4 piani	PCC		Max mc 13.000,00 residenziali e max mq 746,00 di superficie netta di pavimento commerciale. Dovranno essere realizzate le seguenti aree a servizi: 1) parcheggio mq. 186,00; 2) piazza mq. 218,00. E' consentita l'edificazione lungo i confini nord, ovest e sud nel rispetto del D.M. n. 1444/68 in ordine alle distanze tra pareti finestrate. E' prescritta la realizzazione di una piazzetta interna prospiciente Parco Garzara. Lungo via Baldana sono previsti gli spazi a parcheggio e un fronte porticato a doppia elevazione con galleria di collegamento tra via Baldana e la Piazzetta di progetto.
B	39		esistente	esistente			
B	40		-	-	-		
B	41		-	-	-		
B	42		-	-	PCC		Max mc 20.360,00 residenziali e max mq 410,00 di superficie netta di pavimento commerciale. Dovranno essere realizzate le seguenti aree a servizi: 1) parcheggio mq. 289,00; 2) Superficie viaria mq. 418,00. E' consentita l'edificazione lungo i confini nel rispetto del D.M. n. 1444/68 in ordine alle distanze tra pareti finestrate. E' prescritta la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Baldana e via Italia. Lungo via Baldana ed il nuovo tratto di viabilità sono previsti dei fronti porticati.
B	43		-	-	-		
B	44		esistente	esistente	-		
B	45		-	-	-		
B	46		esistente	esistente	-		
B	47		-	-	-		
B	48		-	-	-		
B	49		-	-	-		
B	50		-	-	-		
B	51		-	-	-		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	m			
B	52		-	-	-		
B	53		-	-	-		
B	54		-	-	-		
B	55		-	-	-		
B	56		-	-	-		
B	57		-	-	-		
B	58		-	-	-		
B	59		-	-	-		
B	60		-	-	-		
B	61		-	-	-		
B	62		-	-	-		
B	63		-	-	-		
B	64		-	-	-	X	Destinazione consentite: Artigianale/Direzionale fino ad un massimo del 100% del Volume totale dell'edificio
B	65						
B	66						
B	67						

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1.e**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Percentuale di area coperta	Indice fondiario (Lordo)	Altezza massima degli edifici	Prescrizioni
		% max	Massimo (mc/mq)	m	
C1.e	1		-		
C1.e	2		-		
C1.e	3		-		
C1.e	4		-		
C1.e	5		-		

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	1		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 12 del 05/03/2008
C1	2		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 33 del 30/06/1992
C1	3		-	-	-		-	
C1	4		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 45 del 30/06/1999
C1	5		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DGC 76 del 09/11/2017
C1	6		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 29 del 26/03/2007
C1	7		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 119 del 27/11/2007
C1	8		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al PCC C19/0018 del 30/07/2019
C1	9		Esistente	-	Esistente		-	
C1	10		-	-	-		-	
C1	11		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 28 del 13/03/2001
C1	12		Esistente	-	Esistente		-	
C1	13		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 19 del 29/02/2000
C1	14		Esistente	-	Esistente		-	
C1	15		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 3 del 03/02/2004
C1	16		-	-	-		-	
C1	17		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 53 del 29/05/2014
C1	18		Esistente	-	Esistente	PCC	X	E' attribuita nuova superficie coperta pari a 2.080 mq per destinazione Artigianale
C1	19		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DGC n° 4 del 14/01/2013
C1	20		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 70 del 27/10/1994
C1	21		-	-	-		-	
C1	22		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 44 del 25/05/2000
C1	23		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 39 del 05/06/2003
C1	24		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 64 del 31/03/2000
C1	25		Esistente	-	Esistente		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	26		Esistente	-	Esistente		-	
C1	27		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 31 del 26/03/2007
C1	28		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 23 del 08/02/2007
C1	29		Esistente	-	Esistente		-	
C1	30		Esistente	-	Esistente		-	
C1	31		-	-	-		-	
C1	32		Esistente	-	Esistente		-	
C1	33		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 90 del 26/11/2002
C1	34		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 20 del 22/02/2002
C1	35		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DGC n° 64 del 05/09/2013
C1	36		-	-	-		-	
C1	37		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 22 del 08/02/2007
C1	38		Esistente	-	Esistente		-	
C1	39		-	-	-		-	
C1	40		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 84 del 29/09/2006
C1	41		-	-	-		-	
C1	42		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 64 del 10/08/2006
C1	43		Esistente	-	Esistente		-	
C1	44		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.d.R. approvato con DCC n° 65 del 02/08/1994
C1	45		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 78 del 05/07/2007
C1	46		-	-	-		-	
C1	47		-	-	-		-	
C1	48		-	-	-		-	
C1	49		-	-	-		-	
C1	50		-	-	-		-	
C1	51		-	-	-		-	
C1	52		-	-	-		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	53		-	-	-		-	
C1	54		-	-	-		-	
C1	55		-	-	-		-	
C1	56		-	-	-		-	
C1	57		Esistente	-	Esistente		-	
C1	58		-	-	-		-	L'intervento è subordinato all'allargamento di Vicolo Veneto
C1	59		-	-	-		-	
C1	60		Esistente	-	Esistente		-	
C1	61		-	-	-		-	
C1	62		-	-	-		-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al PCC C20/0005 del 30/06/2020
C1	63		-	-	-		-	
C1	64		-	-	-		-	
C1	65		-	-	-		-	
C1	66		-	-	-		-	
C1	67		-	-	-		-	
C1	68		-	-	-		-	
C1	69		-	-	-		-	
C1	70		-	-	-		-	
C1	71		-	-	-		-	
C1	72		-	-	-		-	
C1	73		-	-	-		-	
C1	74		-	-	-		-	
C1	75		-	-	-		-	
C1	76		-	-	-	PCC	-	Valgono i parametri del progetto presentato con P.C.C. in corso di rilascio
C1	77		-	-	-		-	
C1	78		-	-	-		-	
C1	79		-	-	-		-	
C1	80		-	-	-		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	81		-	-	-		-	
C1	82		-	-	-		-	
C1	83	1,25		1.195,00	-	PCC	-	
C1	84		-	-	-		-	
C1	85		-	-	-		-	
C1	86		-	-	-		-	
C1	87		-	-	-		-	
C1	88		-	-	-		-	
C1	89		-	-	-		-	
C1	90		-	-	-		-	
C1	91		-	-	-		-	
C1	92		-	-	-		-	
C1	93		-	-	-		-	
C1	94		-	-	-		-	
C1	95		-	-	-		-	
C1	96		-	-	-		-	
C1	97		-	-	-		-	
C1	98	2,11		2.000,00	-	PCC	-	Intervento subordinato alla cessione ed allargamento di via Vicenza. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C1	99		-	-	-		-	
C1	100		-	-	-		-	
C1	101		-	-	-		-	
C1	102		-	-	-		-	
C1	103		-	-	-		-	
C1	104		-	-	-		-	
C1	105		-	-	-		-	
C1	106	1,12		2.100,00	-	PCC	X	
C1	107	2,12		650,00	-		X	
C1	108		-	-	-		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	109		-	-	-		-	
C1	110	2,17		-	-	PCC	-	Intervento subordinato alla realizzazione della strada di accesso e parcheggio a sud ed alla realizzazione viabilità ciclo-perdonale di accesso al parco a nord
C1	111	2,34		-	-	PCC	-	Intervento subordinato alla realizzazione accesso e parcheggio a nord
C1	112		-	-	-		-	
C1	113		-	-	-		-	
C1	114		-	-	-		-	
C1	115		-	-	-		-	
C1	116		-	-	-		-	
C1	117		-	-	-		-	
C1	118		-	-	-		-	
C1	119		-	-	-		-	
C1	120		-	-	-		-	
C1	121		-	-	-		-	
C1	122		-	-	-		-	
C1	123		-	-	-		-	
C1	124		-	-	-		-	
C1	125		-	-	-		-	
C1	126		-	-	-		-	
C1	127		-	-	-		-	
C1	128		-	-	-		-	
C1	129		-	-	-		-	
C1	130		-	-	-		-	
C1	131		-	-	-		-	
C1	132		-	-	-		-	
C1	133		-	-	-		-	
C1	134		-	-	-		-	
C1	135		-	-	-		-	
C1	136		-	-	-		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	137		-	-	-		-	
C1	138		-	-	-		-	
C1	139		-	-	-		-	
C1	140		-	-	-		-	
C1	141		-	-	-		-	Destinazione commerciale massimo del 25%
C1	142		-	-	-		-	
C1	143		-	-	-		-	
C1	144		-	-	-		-	
C1	145		-	-	-		-	
C1	146		-	-	-		-	
C1	147		-	-	-		-	
C1	148		-	-	-		-	
C1	149		-	-	-		-	
C1	150		-	-	-		-	
C1	151		-	-	-		-	
C1	152		-	-	-		-	
C1	153		-	-	Esistente		-	E' ammesso esclusivamente l'ampliamento verso nord, per una altezza massima di ml. 2,70 e in difformità dalla distanza minima dal confine. Per l'esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
C1	154		-	-	-		-	
C1	155		-	-	-		-	
C1	156		-	-	-		-	
C1	157		-	-	-		-	
C1	158		Esistente	1.415,00	Esistente	PCC	-	In caso di interventi di cambio d'uso, ristrutturazione edilizia pesante e di nuova costruzione dovrà: 1) essere garantita una dotazione a servizi di cui all'articolo 18 delle N.T.O.; 2) essere realizzato un tratto di strada privato a sud del mappala 444 per l'accesso da Via Piove all'edificio esistente ed all'area con destinazione D-28.
C1	159		0,53	2.665,00	-		X	
C1	160	0,42		3.340,00	-	PCC	-	
C1	161		-	-	-		-	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiario	Consumo di suolo	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	mq	m			
C1	162		-	-	-		-	
C1	163		Esistente		Esistente		-	
C1	164	1,67		-	-	PCC	-	
C1	165	2,11		-	-	PCC	-	
C1	166		-	-	-		-	
C1	167		-	-	-		-	
C1	168		-	-	-		-	
C1	169		-	-	-		-	
C1	170		-	-	-		-	
C1	171		-	-	-		-	
C1	172	1,82		-	-	PCC	X	E' consentita la destinazione Commerciale fino ad un massimo del 100% del volume dell'edificio. Realizzazione di un'area a SD pari a mq. 575,00
C1	173		-	-	-		-	
C1	174		-	-	-		-	
C1	175	2,10		373,00	-	PCC	-	L'intervento è subordinato alla realizzazione di un'area SD pari a mq 250 con spostamento del bacino di laminazione a nord verso il Canale serraglio
C1	176		-	-	-		-	
C1	177		-	-	-		-	
C1	178	4,96		-	-	PCC	X	Va presentato P.C.C. congiuntamente all'area C1-175 per realizzazione dell'area SD
C1	179		-	-	-		-	
C1	180		-	-	-		-	
C1	181		-	-	-		-	
C1	182		-	-	-		-	
C1	183		Esistente	-	Esistente		-	
C1	184		-	-	-		-	
C1	185		0,00	-	-		-	

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone C2**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Volume totale massimo realizzabile	Consumo di suolo	Modalità di attuazione	Perequa- zione	Prescrizioni
		mc	mq			
C2	1	11.100,00	3.300,00	PUA	-	In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	2	10.320,00	3.400,00	PUA	-	Previsione viabilità di collegamento con zona SC-37 e SD a sud. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	3	5.320,00	-	PCC	-	Allargamento via Doberdò.
C2	4	10.510,00	3.000,00	PCC	-	In sede di predisposizione del PCC, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	5	6.000,00	3.500,00	PCC	-	Garantire il collegamento tra vicolo Veneto e gli insediamenti retrostanti nella C1/58 e l'allargamento di vicolo Veneto. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	6	4.180,00	3.000,00	PCC	-	Garantire l'allargamento di vicolo Veneto. della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	7	18.360,00	7.300,00	PUA	-	Realizzare la strada di accesso da via Pioghella al comparto C2-8. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	8	4.820,00	3.000,00	PCC	-	Realizzare la strada di accesso da via Pioghella al comparto C2-7. N.T.O.. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	9	4.700,00	-	PCC	X	Realizzare la zona a servizi SC/21 posta a nord della C2/9.
C2	10	5.720,00	-	PUA	-	Realizzare la strada di accesso e collegamento tra via Colombo e vicolo Amerigo Vespucci. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	11	10.950,00	-	PUA	-	Realizzare la strada di accesso e collegamento tra via Colombo e vicolo Amerigo Vespucci. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Volume totale massimo realizzabile	Consumo di suolo	Modalità di attuazione	Perequa- zione	Prescrizioni
		mc	mq			
C2	12	23.670,00	9.430,00	PUA	-	Intervento subordinato alla realizzazione strada di collegamento tra via Silvio Pellico e via Cesare Battisti. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	13	15.640,00	6.300,00	PUA	-	In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	14	-	-	PCC	-	Valgono i parametri urbanistico-edilizi del PCC presentato in data 04/09/2020.
C2	15	25.800,00	6.050,00	PUA	-	Intervento subordinato alla cessione e allargamento di via Baldana e via Vicenza. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	17	18.340,00	4.355,00	PUA	-	In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	18	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 47 del 10/04/2007
C2	19	5.620,00	-	PCC	-	
C2	20	14.160,00	3.300,00	PUA	-	Prescrizione dei contesti figurativi monumentali. Intervento subordinato alla realizzazione di strada di accesso a nord con la SC/54 più percorso ciclo/pedonale di connessione con via Vegro. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	21	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC n° 71 del 05/07/2007
C2	22	20.000,00	5.780,00	PUA	X	Allargamento del tratto di Via Petrarca parallelo al comparto di intervento al fine di ottenere una larghezza del sedime stradale di ml. 6,50; realizzare una area a parcheggio SD lungo Via Fratelli Bandiera; obbligo di entrata e uscita del traffico veicolare da Via Riviera del Brenta. (OSS 1; 10; 13; 20; 41). In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Volume totale massimo realizzabile	Consumo di suolo	Modalità di attuazione	Perequa- zione	Prescrizioni
		mc	mq			
C2	23	15.760,00	-	PCC	-	In sede di predisposizione del PCC, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	25	6.140,00	-	PCC	-	
C2	26	7.020,00	2.145,00	PUA	-	Realizzare strada di collegamento tra la SR11 e vicolo Donatello. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	27	5.970,00	3.000,00	PCC	-	Allargamento di vicolo Benvenuto Cellini. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	28	Esistente	4.500,00	PUA	X	Max 1000 mq aggiuntivi di superficie coperta per destinazione commerciale. Destinazione consentite: Commerciale fino ad un massimo del 100% del Volume totale dell'edificio; Turistico-ricettiva nel limite del Volume totale dell'edificio esistente alla di adozione della 2a variante al PI. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	29	12.500,00	1.600,00	PUA	-	Intervento subordinato alla realizzazione della strada di collegamento tra vicolo Vicenza e via Zuina. In sede di predisposizione del PUA, in funzione dello stato di attuazione degli standard del singolo ambito, potrà essere richiesta dalla Amministrazione Comunale una dotazione a parcheggio e/o verde superiore ai minimi previsti dall'articolo 11 delle N.T.O.. In tali casi la realizzazione della dotazione aggiuntiva andrà a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
C2	31	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DGC n° 44 del 15/05/2014

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Lotti a cubatura predefinita**

NUMERO LOTTO	Superficie Lotto	Volume Attribuito	Consumo di Suolo	Altezza massima	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
	mq	mc	m	m			
1	1.560,93	2.800,00			PCC	-	
2	647,70	1.400,00				-	
3	1.213,03	2.800,00			PCC	-	L'intervento è subordinato alla realizzazione di un "cul de sac"
4	1.908,43	2.300,00			PCC	-	
5	1.342,27	1.400,00				-	
6	2.185,18	4.700,00			PCC	-	
7	1.297,36	2.800,00			PCC	-	
8	1.011,57	1.400,00				-	
9	1.599,87	1.400,00				-	
10	2.170,18	4.700,00			PCC	-	L'intervento è subordinato all'allargamento di Vicolo Veneto e cessione al Comune
11	1.165,34	2.300,00			PCC	-	L'intervento è subordinato all'allargamento di via Doberdò e cul de sac
12	2.201,25	4.700,00			PCC	-	
13	898,99	1.400,00				-	
14	1.731,21	2.800,00			PCC	-	
15	1.817,21	2.800,00			PCC	-	
16	2.330,70	4.700,00			PCC	-	
17	965,51	2.300,00			PCC	-	
18	1.382,41	2.300,00			PCC	-	
19	1.916,75	4.700,00			PCC	-	
20	1.280,00	1.600,00	1.280,00		PCC	X	L'intervento è subordinato alla cessione del tratto di strada di proprietà (Foglio 3 mapp. 757) entro 2 mesi dall'adozione della 2a variante al PI
21	808,08	1.400,00			PCC	-	L'intervento è subordinato alla realizzazione strada a sud e cessione al Comune e cul de sac
22	698,10	1.400,00				-	
23	727,55	1.400,00				-	
24	841,69	1.400,00				-	
25	2.512,85	4.700,00			PCC	-	
26	2.105,71	4.200,00			PCC	-	
27	1.249,14	1.400,00				-	Ambito da attuarsi mediante comparto ai sensi dell'articolo 21 della L.R. n° 11/2004. La cubatura spetta unicamente al mappale 1657 foglio 3,
28	1.532,12	2.300,00			PCC	-	
29	1.765,00	3.720,00			PCC	-	
30	598,44	1.400,00				-	
31	916,55	1.400,00				-	
32	846,52	1.400,00				-	
33	1.331,07	2.300,00				-	
34	816,89	1.400,00				-	
35	1.050,65	1.400,00				-	

NUMERO LOTTO	Superficie Lotto	Volume Attribuito	Consumo di Suolo	Altezza massima	Modalità di attuazione	Perequa- zione	Prescrizioni
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m	m			
36	1.198,66	1.400,00				-	
37	1.075,83	2.300,00			PCC	-	
38	811,18	1.400,00				-	
39	611,35	1.400,00				-	
40	650,04	1.400,00				-	
41	1.139,03	2.800,00			PCC	-	
42	1.019,78	1.950,00				-	
43	970,00	1.210,00	970,00			X	
44	600,00	1.260,00	600,00			X	
45	869,53	1.400,00				-	
46	1.140,18	1.400,00				-	
47	919,04	1.400,00				-	
48	1.386,48	2.800,00			PCC	-	
49	1.647,39	2.800,00			PCC	-	
50	633,74	1.400,00				-	
51	941,90	1.400,00				-	
52	406,86	1.400,00				-	
53	1.557,14	1.400,00				-	
54	2.839,62	2.800,00			PCC	-	
55	800,00	500,00		3,00	PCC	X	Ambito soggetto alla prescrizione dei contesti figurativi monumentali
56	860,00	3.350,00			PCC	X	Destinazione consentite: Artigianale fino ad un massimo del 100% del Volume totale dell'edificio. Commerciale fino ad un massimo del 25% del Volume totale dell'edificio.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - Zone D**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Superficie territoriale	Lotto minimo	Consumo di suolo	Superficie coperta massima	Altezza massima degli edifici	Destinazione d'uso	Modalità di attuazione	Perequazione	Prescrizioni
		mq	mq	mq	mq	m				
D	1	3.980	-	1.640,00	820,00	-		PCC		
D	2	4.640	-	-	-	-				
D	4	5.440	-	3.800,00	1.300,00	-		PCC		Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo tale da ridurre l'impatto ambientale.
D	5	2.775	1.500	-	-	-				
D	6	3.835	1.500	-	-	-				
D	7	9.250	-	4.600,00	1.600,00	-		PUA		Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo tale da ridurre l'impatto ambientale. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
D	8	5.203	1.500	-	-	-				
D	9	12.406	1.500	-	-	-				
D	10	19.908	-	-	-	-	-			All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento denominato "ex PN/9" approvato con DCC n° 74 del 05/07/2007.
D	11	18.130	-	9.000,00	3.150,00	-	P-R	PUA		Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo tale da ridurre l'impatto ambientale. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
D	12	2.468	1.500	-	-	-				
D	13	9.808	1.500	-	-	-				
D	14	15.010	1.500	-	-	-				
D	15	8.155	1.500	-	-	-				
D	16	12.204	-	-	-	-				All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento denominato ex PN/7 approvato con DCC n° 46 del 10/04/2007.
D	17	15.239	1.500	-	-	-				
D	18	14.895	1.500	-	-	-				
D	19	13.095	1.500	-	-	-				

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Superficie territoriale	Lotto minimo	Consumo di suolo	Superficie coperta massima	Altezza massima degli edifici	Destinazione d'uso	Modalità di attuazione	Perequa- zione	Prescrizioni
		mq	mq	mq	mq	m				
D	20	51.085	1.500	-	-	-				
D	21	1.559	-	-	-	-				
D	22	4.659	1.500	-	-	-				
D	23	15.490	-	9.800,00	4.224,00	-	P-R	PUA		Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo tale da ridurre l'impatto ambientale. L'intervento è subordinato a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale o Verifica di Assoggettabilità a VAS.
D	24	60.484	-	-	-	-				L'accesso alla zona deve avvenire solamente da Via Barbariga.
D	25	7.575	1.500	-	-	-	A - C - D - SG - R			
D	26	12.853	-	-	-	-	C			Possibilità di realizzare grandi strutture di vendita.
D	27	52.046	-	-	-	-				All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento denominato PIRUEA "Città della Moda" approvato con D.C.R. 139 del 20/06/2006.
D	28	7.290	1.500	-	2.750,00	10,50	C	PCC		1) la quantità minima di superficie destinata ad aree pubbliche non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq della Superficie Lorda di Pavimento, di cui almeno la metà a parcheggio effettivo; 2) dovrà essere ricavata area a parcheggio privato non inferiore al 10% del Volume totale di cui almeno la metà a parcheggio effettivo; 3) è consentita l'installazione di strutture leggere per l'ombreggiamento dei parcheggi.
D	29	7.892	1.500	-	-	-	A - C - D - R			

**REPERTORIO NORMATIVO – Aree a servizi**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
F1	1	Cimiteri		
F2	1	Attrezzature tecnologiche	Impianto idrico	
F3	1	Opere Idrauliche		
F3	2	Opere Idrauliche		
F3	3	Opere Idrauliche		
F3	4	Opere Idrauliche		
F3	5	Opere Idrauliche		
F3	6	Opere Idrauliche		
F3	7	Opere Idrauliche		
F3	8	Opere Idrauliche		
F3	9	Opere Idrauliche		
SA	1	Istruzione dell'obbligo	Scuola Materna	
SA	2	Istruzione dell'obbligo	Scuola Elementare	
SA	3	Istruzione dell'obbligo	Asilo Nido	
SA	4	Istruzione dell'obbligo	Scuola Elementare	
SA	5	Istruzione dell'obbligo	Scuola Media Inferiore	
SA	6	Istruzione dell'obbligo	Scuola Media Inferiore	
SA	7	Istruzione dell'obbligo	Scuola Materna	
SB/c	1	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Magazzino comunale	
SB/c	2	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Residenza per anziani	
SB/c	3	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Casa Cantoniera	
SB/c	4	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Piazza	
SB/c	5	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Municipio Comunale	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
SB/c	6	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Residenza per anziani	
SB/c	7	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Centro culturale, Centro sociale, Piazza	
SB/c	8	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Area a servizi stradali	
SB/c	9	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Campo sosta nomadi	L.R. n° 41/1984. Il campo sosta può essere dotato di: recinzioni di altezza anche superiore a quanto previsto dal R.E. e N.T.O.; servizi igienici, docce, fontane, lavatoi, illuminazione pubblica, impianto per l'allacciamento all'energia elettrica ad uso privato, area gioco per bambini, contenitori per immondizie. Può essere altresì previsto uno spazio coperto polivalente per soggiorno-laboratorio della superficie coperta massima di mq. 100,00 ad una elevazione. Per tale attrezzatura di interesse comune non valgono i parametri riportati nell'articolo 67 delle N.T.O. ad eccezione dei parametri relativi alle distanze.
SB/r	1	Aree per attrezzature di interesse comune religioso	Opere Parrocchiali	
SB/r	2	Aree per attrezzature di interesse comune religioso	Opere Parrocchiali	
SB/r	3	Aree per attrezzature di interesse comune religioso	Chiesa	
SC	1	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	2	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	3	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	4	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	5	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	7	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	8	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	9	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	10	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	11	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	12	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Impianti sportivi di base	
SC	13	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	14	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	15	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	16	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
SC	17	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	18	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	19	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Impianti custodia e addestramento cani	
SC	20	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	21	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	L'attuazione è contestuale alla realizzazione della zona C2-9
SC	22	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	23	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	24	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	25	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	26	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	27	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	28	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	30	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	31	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	32	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	33	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	34	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	35	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	36	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	37	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	41	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	42	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	43	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	44	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
SC	45	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	46	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	48	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	50	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	53	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	54	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	55	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	57	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	58	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	59	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Parco urbano	
SC	60	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	61	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	62	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Impianti sportivi di base	
SC	63	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Impianti sportivi di base	
SC	64	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	65	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	66	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	67	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	68	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	69	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	70	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	71	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	72	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	73	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
SC	74	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	75	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	
SC	76	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Giardino pubblico di quartiere	