

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



# P.I.

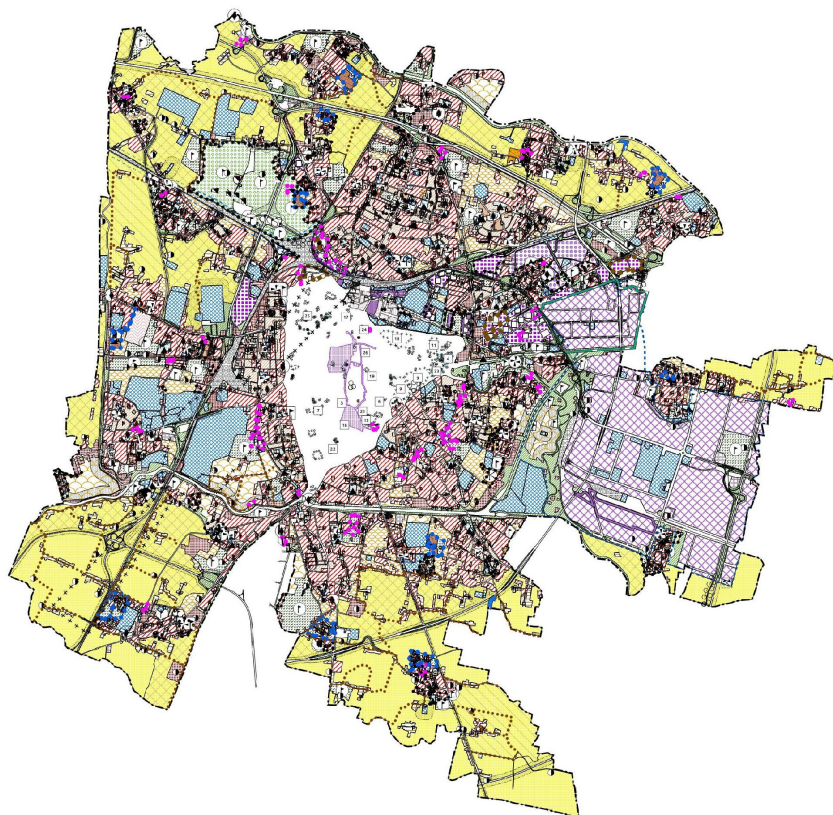
## PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato

# N.T.A.

# Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO REDATTO AI SENSI DEL PUNTO 2 DEL DISPOSITIVO DELLA DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA REGIONALE N.962 DEL 18-02-1983 E AGGIORNATO  
SULLA SCORTA DELLE SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICHE APPROVATE





**VARIANTI alle NORME TECNICHE  
del PIANO DEGLI INTERVENTI  
aggiornate al 15 GIUGNO 2021**

<i>oggetto</i>	<i>deliberazione</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER IL RIASSETTO URBANISTICO AMBIENTALE E DELLA VIABILITA' STRUTTURALE DEL QUADRANTE EST. ADOZIONE. REVOCA VARIANTE ADOTTATA CON C.C. N.7 DEL 26/1/1999.	<i>D.G.R. n. 2650 del 07 agosto 2006</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. DELL'AREA EX "FORO BOARIO" (PIAZZA CLUB IGNORANTI) DI CORSO AUSTRALIA E VIABILITA' DI ACCESSO E DI CONNESSIONE ALLE STRADE ESISTENTI, CON REVOCA PARZIALE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N.117 DEL 26/11/2001.	<i>D.G.R. n. 1594 del 23 maggio 2006</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL P.R.G.	<i>D.C.C. n. 0085 del 26 aprile 2004</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO COMMA 3 DELL'ART.25, RIGUARDANTE IL POLO INTERMODALE.	<i>D.C.C. n. 0047 del 09 maggio 2005</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: MODIFICHE ARTICOLI 43 E 44, AI SENSI L.R. 61/1985, ART.50, COMMA 4 LETT. L).	<i>D.C.C. n. 0046 del 09 maggio 2005</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.10, COMMA 8, DELLA L.R. 13/8/2004, N.15. INDIVIDUAZIONE DEI PARCHI COMMERCIALI.	<i>D.C.C. n. 0023 del 27 marzo 2006</i>
RIDEFINIZIONE DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE CON PARZIALE MODIFICA DELLA DESTINAZIONE SPECIFICA E VARIANTE ALLA NORMATIVA AFFERENTE DI UN'AREA SITA IN VIA ORLANDINI.	<i>D.C.C. n. 0058 del 10 luglio 2006</i>
VARIANTE AL P.R.G. PER LA RIDEFINIZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE NORME.	<i>D.G.R. n. 3239 del 17 ottobre 2006</i>
	<i>D.G.R. n. 2033 del 03 luglio 2007</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.; RIDEFINIZIONE DELLE AREE A SERVIZI PER LA ZONA INDUSTRIALE E PER L'INTERPORTO, E DELLA ZONA PER LA ROTTAMAZIONE.	<i>D.G.R. n. 1822 del 01 luglio 2008</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA	<i>D.G.R. N. 2373 del 08 agosto 2008</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ZONA DEL CENTRO STORICO – NUOVI AMBITI DI ZONE DI DEGRADO.	<i>D.G.R. N. 4158 del 30 dicembre 2008</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER L'INSERIMENTO ALL'ART.33 DELLE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE FASCE DI RISPETTO STRADALE.	<i>D.C.C. n. 0073 del 22/04/2009</i>
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN PROSSIMITA' DEL CASELLO AUTOSTRADALE DI PADOVA OVEST.	<i>D.G.R. n. 2801 del 22/09/2009</i>
AREA COMUNALE DI VIA A. DA BASSANO. VAR. AL P.R.G. AI SENSI ART. 58 DEL D.L. 25/06/2008 N.112, CONVERTITO IN L.06/08/2008 N.133.	<i>Decreto Dir. Reg. Direzione Urbanistica n. 67 del 19/10/2009</i>

VARIANTE AL P.R.G. PER LA PRECISAZIONE / CORREZIONE ERRORI GRAFICI DERIVANTI ASSUNZIONE NUOVA BASE CARTOGRAFICA E ADEGUAMENTO CONFINE COMUNALE E DELLA ZONIZZAZIONE	<i>D.C.C. n.104 del 14/12/2010</i>
PRUSST – ARCO DI GIANO – ASSE DI DISTRIBUZIONE EST- OVEST. VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ADEGUAMENTO DELLA ZONIZZAZIONE URBANISTICA ALLA NUOVA RETE DI VIABILITÀ.	<i>D.C.C n. 29 del 11/04/2011</i>
VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G., RELATIVA A PRECISAZIONI NELLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI	<i>D.C.C n. 105 del 20/12/2011</i>
VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO – ART.44	<i>D.C.C n. 2 del 14/01/2013</i>
VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AGLI ARTICOLI 21 E 43.	<i>D.C.C. n.25 del 30/04/2013</i>
PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2014. VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART.35 DELLE L.R. N.11 DEL 16/02/2010	<i>D.C.C. n.7 del 23/02/2015</i>
VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I./P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALL'ARTICOLO 45 "SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO".	<i>D.C.C. n.8 del 23/02/2015</i>
MODIFICA AL P.I. PER LA RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA DA SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE "VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO" A SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE "PARCHEGGI".	<i>D.C.C. n.50 del 20/07/2015</i>
VARIANTE AL P.I. RELATIVA:ALL'ARTICOLO 21 "ZONA INDUSTRIALE" DELLE N.T.A., ALLA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI ED ALL'INSERIMENTO DI NUOVI PERIMETRI	<i>D.C.C. n.62 del 14/09/2015</i>
VARIANTE AL P.I. PER L'ADEGUAMENTO ALLE PREVISIONI DEL "PIANO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA"	<i>D.C.C. n.63 del 14/09/2015</i>
VARIANTE AL PI FINALIZZATA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA CASERMA ROMAGNOLI.	<i>D.C.C. n.64 del 05/10/2015</i>
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI.	<i>D.C.C. n.34 del 09/05/2016</i>
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AREA "EX PIAZZALE BOSCHETTI"	<i>D.C.C. n.67 del 29/12/2016</i>
ADEGUAMENTO ALLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO	<i>n.2762/18 del 09/05/2018</i>
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI: PER L'INDIVIDUAZIONE DI UNA ZONA DI DEGRADO NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO - AREA DELLA "CASERMA PIAVE" E PER LA CLASSIFICAZIONE DI UN'AREA PER ATTREZZATURE UNIVERSITARIE TRA VIA VENEZIA, VIA DEL PESCAROTTO E VIA MARONCELLI.	<i>D.C.C. n.47 del 11/06/2018</i>
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ARTT.15.3 E 19 DELLE N.T.A. ED AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE RELATIVE AGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE CON INSERIMENTO DI UN NUOVO ACCORDO.	<i>D.C.C. n.82 del 09/12/2019</i>
ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO DELLA SALUTE – OSPEDALE POLICLINICO DI PADOVA.	<i>D.P.R.V. n.54 del 28/05/2020.</i>
VARIANTE ALL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL P.I. IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO EX ART. 6 L.R. N. 11/2004 E CONSEQUENTE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	<i>D.C.C. n.58 del 27/05/2021</i>



## INDICE

VARIANTI ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AGGIORNATE AL 15 GIUGNO 2021.....	1
INDICE.....	3
<b>PARTE I.....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 1 CONTENUTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 4 PERMESSO DI COSTRUIRE/DIA ALTERNATIVA E SCIA IN DIRETTA         ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 5 PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO.....</i>	<i>9</i>
<b>PARTE II.....</b>	<b>10</b>
<i>Art. 6 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 7 LIMITI DI DISTANZA.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 8 NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA         DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 8 bis ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 8 ter PARCHEGGI PERTINENZIALI.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 9 ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 10 ZONE RESIDENZIALI.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 11 ZONE RESIDENZIALI Norme di carattere generale.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 12 ZONA RESIDENZIALE 1 DI COMPLETAMENTO.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 13 ZONA RESIDENZIALE 2 DI COMPLETAMENTO.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 14 ZONA RESIDENZIALE 3 DI COMPLETAMENTO.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 15 ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO O ESPANSIONE.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 15 bis ZONA RESIDENZIALE SPECIALE.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 15.1 ACCORDI DI PROGRAMMA.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 15.2 INTESE.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 15.3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 15.4 COMPENSAZIONE URBANISTICA.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 15.5 CREDITO EDILIZIO.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 16 ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 17 ZONA RESIDENZIALE 5 DI CONSERVAZIONE.....</i>	<i>38</i>

<i>Art. 17 bis ZONA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 18 ZONA DESTINATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 18 bis PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 19 ZONA DIREZIONALE.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 19 bis ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA.....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 20 ZONA AGRICOLA E.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 21 ZONA INDUSTRIALE.....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 22 ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 22 bis ZONA POLIFUNZIONALE COMMERCIALE-ARTIGIANALE E PER LE ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE.....</i>	<i>61</i>
<i>Art. 22 ter ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE SPECIFICA A SEDE STRADALE E AREE DI RISPETTO.....</i>	<i>65</i>
<i>Art. 23 ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 24 ZONA DI TUTELA DELLE UNITA' INSEDIATIVE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE ESTERNE AL CENTRO STORICO.....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 25 AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 25 bis AREE PER IL NUOVO POLO DELLA SALUTE OSPEDALE POLICLINICO DI PADOVA.....</i>	<i>76</i>
<i>Art. 26 AREE PER PARCHEGGI PRINCIPALI.....</i>	<i>77</i>
<i>Art. 27 AREE PER ATTREZZATURE STRADALI.....</i>	<i>77</i>
<i>Art. 28 AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 29 AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 30 PARCO PER IMPIANTI SPORTIVI E ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE.....</i>	<i>80</i>
<i>Art. 31 DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 25, 26, 30, 34 .....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 32 AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE.....</i>	<i>86</i>
<i>Art. 33 AREE DI RISPETTO.....</i>	<i>88</i>
<i>Art. 34 AREE PER IMPIANTI FERROVIARI.....</i>	<i>91</i>
<i>Art. 35 SEDI: STRADALI, FERROVIARIE, IDROVIARIE, PARCHEGGI PRINCIPALI.....</i>	<i>91</i>
<i>Art. 36 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>92</i>
<i>Art. 36 bis PIANI ATTUATIVI E/O ACCORDI DI PROGRAMMA VIGENTI.....</i>	<i>93</i>
<i>Art. 37 IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN ZONE O AREE DI DIVERSA DESTINAZIONE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>93</i>

<i>Art. 38 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>94</i>
<i>Art. 39 AREE DI RISERVA PER LA REALIZZAZIONE DI PERCORSI INTEGRATIVI PEDONALI, CICLABILI, VEICOLARI.....</i>	<i>95</i>
<i>Art. 40 POTERI DI DEROGA.....</i>	<i>95</i>
<i>Art. 40 bis NORMA TRANSITORIA.....</i>	<i>95</i>
<b>PARTE III ZONA DEL CENTRO STORICO.....</b>	<b>96</b>
<i>Art. 41 FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE.....</i>	<i>96</i>
<i>Art. 42 INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO.....</i>	<i>97</i>
<i>Art. 43 DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 44 PARCHEGGI, AUTORIMESSE, LOCALI DI SERVIZIO E COPERTURE.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 45 SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO.....</i>	<i>115</i>
<i>Art. 46 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI INTERNI ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>116</i>
<i>Art. 47 PIANO DELLA CIRCOLAZIONE DEL CENTRO STORICO.....</i>	<i>116</i>
<i>Art. 48 ELEMENTI PARTICOLARI.....</i>	<i>117</i>
<i>Art. 49 PRESCRIZIONI PARTICOLARI Contenute nella delibera della Giunta Regionale n. 6294 del 27 ottobre 1992, nella delibera della Giunta Regionale n. 3659 del 21 ottobre 1997, nella delibera della Giunta Regionale n. 4158 del 30 dicembre 2008.....</i>	<i>117</i>
<i>Art. 50 AREA DI TUTELA DELL'ORTO BOTANICO.....</i>	<i>120</i>
<b>PARTE IV APPENDICE.....</b>	<b>122</b>
<b>NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE “AMPLIAMENTO DEL QUARTIERE FIERISTICO DI PADOVA”.....</b>	<b>123</b>
<i>Art. 1 PRESCRIZIONI GENERALI.....</i>	<i>123</i>
<i>Art. 2 ATTUAZIONE – AREE D'INTERVENTO.....</i>	<i>123</i>
<i>Art. 3 DESTINAZIONE D'USO.....</i>	<i>124</i>
<i>Art. 4 DISTACCHI – ALTEZZE.....</i>	<i>125</i>
<i>Art. 5 PARCHEGGI – INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO.....</i>	<i>125</i>
<i>Art. 6 AREE SCOPERTE.....</i>	<i>126</i>
<i>Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE – CRITERI DI PROGETTAZIONE.....</i>	<i>126</i>
<i>Art. 8 PRESCRIZIONI FINALI.....</i>	<i>128</i>
<b>NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE “PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.)” DELLE AREE COMPRESSE TRA VIA FRÀ P. SARPI E VIA A. DA BASSANO.....</b>	<b>129</b>
<i>Art. 1 PREMESSE E CAMPO DI APPLICAZIONE.....</i>	<i>129</i>
<i>Art. 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA.....</i>	<i>130</i>
<i>Art. 3 DIMENSIONAMENTO URBANISTICO E TUTELA DELL'AMBIENTE.....</i>	<i>130</i>

<i>TITOLO 2 PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>132</i>
<i>Art. 4 PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>132</i>
<i>Art. 5 AREE PER LA VIABILITÀ - SEDI STRADALI ED AREE DI RISPETTO STRADALE .....</i>	<i>132</i>
<i>TITOLO 3 ZONIZZAZIONE ATTUATIVA.....</i>	<i>133</i>
<i>Art. 6 ZONIZZAZIONE ATTUATIVA.....</i>	<i>133</i>
<i>Art. 7 DISCIPLINA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA.....</i>	<i>135</i>
<i>Art. 8 DISCIPLINA DELLE UNITA' DI SPAZIO E DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DEI SERVIZI.....</i>	<i>136</i>
<i>Art. 9 DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>140</i>
<i>Art. 10 DISPOSIZIONI FINALI.....</i>	<i>141</i>
<i>TITOLO 4 ELABORATI.....</i>	<i>142</i>
<i>Art. 11 ELABORATI.....</i>	<i>142</i>

<b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER EVITARE L'AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO CONSEGUENTE ALL'ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>143</b>
---	------------

<b>CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE.....</b>	<b>146</b>
<i>Premessa.....</i>	<i>146</i>
<i>Perequazione.....</i>	<i>146</i>
<i>Criteri generali.....</i>	<i>150</i>
<i>Criteri specifici.....</i>	<i>151</i>
<i>Criteri per la progettazione delle opere di urbanizzazione.....</i>	<i>153</i>
<i>Modalità.....</i>	<i>155</i>

## **PARTE I**

### **Art. 1           CONTENUTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Tutto il territorio comunale è soggetto alla disciplina urbanistica risultante dalle planimetrie e dalle norme di attuazione che insieme costituiscono il Piano degli Interventi del Comune di Padova.

Il Piano degli Interventi dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del Piano degli Interventi;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricazione;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- 6) la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

La capacità edificatoria dei suoli va calcolata sulla base del rilievo topografico dei terreni.

### **Art. 2           STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati;
- 2) piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) piani per gli insediamenti produttivi;
- 4) piani di recupero da attuare negli ambiti delle zone di degrado individuate dal P.I. all'interno ed all'esterno del centro storico;
- 5) piani di lottizzazione;
- 6) permessi di costruire/DIA (Denuncia inizio attività alternativa al permesso di costruire)
- 7) SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività);
- 8) Piani e/o Programmi Complessi: P.R.U.S.S.T., Piani di Recupero Urbani, Programmi Integrati, Accordi di Programma, Società di Trasformazione e gli altri strumenti previsti dalla normativa vigente.

### **Art. 3                   STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano degli Interventi.

Rispetto al Piano degli Interventi gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale ovvero per esigenze di migliore organizzazione urbanistica delle aree destinate all'edificazione e alle opere di urbanizzazione, purché venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree e nel successivo art. 7 nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di m 10 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; nella Zona del Centro Storico tale distanza minima, anche con strada e/o spazio pubblico interposto, può essere ridotta per riqualificare l'ambiente urbano mediante la ricostruzione di preesistenze edilizie sulla base degli allineamenti stradali storicamente documentati.

L'estensione dei suddetti strumenti viene definita dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, oltre le zone edificabili, anche gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti. All'interno dell'ambito d'intervento così definito, le cubature edificabili, ferma restando la volumetria complessiva derivante dalle zone di P.I. incluse nell'ambito, potranno essere ridistribuite seguendo un criterio di ricerca della miglior composizione planovolumetrica possibile, rispetto al contesto circostante e all'organizzazione generale del piano.

Gli elaborati devono essere quelli stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche e dal Regolamento Edilizio.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

**Art. 4                    PERMESSO DI COSTRUIRE/DIA ALTERNATIVA E SCIA IN  
DIRETTA ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

L'attuazione del Piano degli Interventi avviene a mezzo di permesso di costruire/DIA o SCIA sulle parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche qualora l'indice massimo di edificabilità fondiaria, stabilito dal Piano degli Interventi, sia superiore a 3 mc/mq, salvo diverse prescrizioni date dai successivi articoli.

In tutte le zone ed aree la modifica delle utilizzazioni di interesse pubblico, come definite dal successivo art. 40, è consentita previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal Piano degli Interventi.

**Art. 5                    PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

I permessi di costruire/DIA alternativa/SCIA nella Zona del Centro Storico che prevedono scavi di profondità oltre a m 1,50 (uno e cinquanta) sono subordinate al parere della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura del titolare della pratica edilizia.

Non sono soggetti al nullaosta preventivo gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.

Dell'inizio dei lavori di scavo e dei lavori di edificazione deve essere dato preavviso scritto alla Soprintendenza competente e per conoscenza al Comune almeno 15 (quindici) giorni prima.

Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti nelle altre zone che saranno formalmente dichiarate di interesse archeologico dalla Soprintendenza Archeologica.

## PARTE II

### **Art. 6 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

L'intero territorio comunale è così suddiviso:

Zona del Centro Storico, individuata nelle planimetrie in scala 1:5000;

Zona Residenziale 1 di completamento;

Zona Residenziale 2 di completamento;

Zona Residenziale 3 di completamento;

Zona Residenziale 4 di completamento o espansione;

Zona residenziale speciale;

Zona di perequazione urbanistica;

Zona residenziale compresa nel perimetro della ZIP;

Zona di degrado esterne al Centro Storico;

Zona Residenziale 5 di conservazione;

Zona di trasformazione integrata;

Zona destinata all'edilizia residenziale pubblica;

Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare;

Zona Direzionale;

Zona Insediativa periurbana;

Zona Agricola E;

Zona Industriale;

Zona polifunzionale di trasformazione;

Zona polifunzionale Commerciale Artigianale e per le attività di rottamazione;

Zona polifunzionale artigianale-commerciale di trasformazione;

Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto;

Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al Centro Storico;

Aree per servizi di interesse generale nel territorio esterno alla zona del centro storico;

Aree per parcheggi principali;

Aree per attrezzature stradali;

Aree per verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno alla zona del centro storico;

Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale;

Parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale;



Aree per servizi pubblici di quartiere;

Aree di rispetto;

Aree per impianti ferroviari;

Sedi stradali, idrovie;

Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali, ciclabili, veicolari.

## **Art. 7                    LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o dagli strumenti urbanistici attuativi.

**Distanza tra edifici** - La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

**Distanza tra corpi di fabbrica** - La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a m 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

**Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste** - La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5 (cinque).

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

**Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal P.I.-** La distanza non può essere inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5 (cinque). Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

### **Distanze per gli edifici e/o manufatti destinati a parcheggi pertinenziali.**

I parcheggi pertinenziali di cui al successivo articolo 8 ter realizzati nel soprassuolo sono tenuti al rispetto delle seguenti distanze minime:

- m 10 dalle pareti finestrate di edifici fronteggianti, ridotta a m 5 nel caso di pareti non finestrate;
- m 5 dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche e/o ad uso pubblico esistenti o previste dal P.I.;
- m 3 dalla zona agricola e dalle zone ed aree inedificabili secondo il P.I.

## **Art. 8                   NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

- a) non soggetti a permessi di costruire;
- b) di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti qualora il volume dell'edificio superi l'indice di fabbricabilità della zona;

nonché limitatamente agli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983 <sup>1</sup>, gli interventi:

- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7,

---

<sup>1</sup> La data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983, con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano degli Interventi che non deve essere inferiore a m 3 (tre).

L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso, anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di mc 100 (cento).

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della autorimessa è pari o inferiore al rapporto di mq 1 (uno) ogni mc 20 (venti) di costruzione dell'edificio stesso, computata come definito al successivo art. 11.

Per gli interventi di cui alla precedente lettera b), salvo quanto espressamente e/o diversamente normato, attuabili nelle varie zone ed aree, volti, qualora ammesso, alla modifica della destinazione d'uso, all'aumento della superficie lorda di pavimento e/o all'aumento delle unità immobiliari, è richiesta:

- per le destinazioni residenziali, una dotazione di parcheggi privati non inferiore a mq 1 (uno) ogni mc 10 (dieci) e comunque un posto auto ogni nuova unità immobiliare;
- per le destinazioni non industriale-artigianale, una dotazione di parcheggi, pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento.

#### **Art. 8 bis      ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

Nell'edilizia esistente, l'ammissibilità dei vari esercizi commerciali è precisata negli articoli specifici inerenti alla zona o area in cui ricade l'edificazione.

Per gli esercizi commerciali esistenti nelle varie zone di Piano degli Interventi, con esclusione della Zona del Centro Storico, l'ampliamento deve avvenire nel rispetto dei limiti dimensionali ammessi e della dotazione di parcheggi prevista, con le seguenti specificazioni:

#### **PARCHEGGI ESTERNI AL CENTRO STORICO**

Per le medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, realizzabili nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

Per le grandi strutture di vendita al di fuori del Centro Urbano:

- per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui al presente punto sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti a grande fabbisogno di superficie;
- nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Per le medie strutture di vendita del Settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, realizzabili fuori dal centro urbano nella Zona Industriale, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico non deve essere inferiore a 0,40 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile. In caso di interventi assoggettati a piano urbanistico attuativo, la complessiva area a servizi deve essere di 0,80 mq./ mq. di S.L.P.

Per le attività commerciali di vicinato, realizzabili nelle zone di completamento all'esterno del Centro Storico, mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti etc. con superficie di pavimento superiore al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero edificio; è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 ogni 100 di superficie lorda di pavimento.

Nel caso di riapertura e/o sostituzione (nuova apertura)<sup>2</sup> di attività commerciali fino a mq.1500 (millecinquecento) su edifici esistenti, non è richiesta la dotazione di parcheggi né il relativo contributo.

---

<sup>2</sup> Per riapertura si deve considerare anche la nuova apertura in luogo di precedenti attività commerciali.

## **PARCHEGGI INTERNI AL CENTRO STORICO**

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita nel Centro Storico, con la conseguente maggiore affluenza di persone, non potrà prescindere dalle politiche di salvaguardia culturale ed ambientale sin qui seguite, ma dovrà essere coerente con esse ed integrare e sviluppare le attività poste in essere dall'Amministrazione. In quest'ottica, alle nuove medie e grandi attività che si andranno ad insediare, ancorché su edifici già utilizzati per attività commerciali diverse dalla vendita, salvo casi specifici e particolari che saranno evidenziati dalle proposte, non è richiesta la realizzazione dei parcheggi pubblici specifici, in rapporto alla superficie lorda di pavimento che viene prevista, ma dovrà essere versato all'Amministrazione un contributo equivalente al valore di realizzazione degli stessi, finalizzato al potenziamento dei sistemi di trasporto ed alla realizzazione di appositi parcheggi "scambiatori" posti all'esterno della "Zona del Centro Storico", nonché in generale al potenziamento del sistema della sosta. Al fine di rendere coerenti gli interventi che vengono realizzati all'esterno del Centro Storico con quelli all'interno della stessa zona, il contributo dovuto per gli interventi da realizzare in quest'ultima zona è equivalente al costo per metro quadro di parcheggio a raso che viene realizzato dall'Amministrazione Comunale e/o dal gestore dei parcheggi pubblici all'esterno del Centro Storico. Tale contributo è fissato in euro 100 a mq, aggiornato annualmente sulla base dei costi effettivi di realizzazione se superiori.

In particolare per le medie strutture con superfici di vendita superiore a 1500 mq e per le grandi strutture di vendita da realizzare all'interno del Centro Storico comprese quelle a grande fabbisogno di superficie, deve essere prevista una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico pari a 0,4 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile, monetizzabile come sopra indicato.

Per le attività commerciali fino a 1500 mq non è richiesta la dotazione di parcheggi né il relativo contributo.

Nelle aree a servizi, con esclusione di quelle all'interno del perimetro del Centro Storico, qualora non diversamente previsto nei successivi corrispondenti articoli, sono ammessi solo i negozi di vicinato, fermo rimanendo che per l'inserimento di tali attività, mediante interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione, viene richiesta una dotazione di parcheggi di mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Per le attività commerciali esistenti, che non rispettano i limiti dimensionali per le varie zone o aree, è consentito il solo mantenimento della superficie di vendita esistente.

## **Art. 8 ter      PARCHEGGI PERTINENZIALI**

È consentita la realizzazione e/o il recupero di parcheggi privati (autorimesse e/o posti auto) a favore di unità immobiliari esistenti o derivanti da interventi, sino alla ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti alla data del 7 aprile 1989<sup>3</sup>, che ne siano prive o ne siano dotate in misura insufficiente: superficie inferiore o uguale a mq 15 (quindici) ogni unità immobiliare.

Le disposizioni di cui al precedente comma sono applicabili alle unità immobiliari con destinazione: residenziale; commerciale: comprese le strutture di vendita con esclusione delle medio-piccole, delle medie, delle grandi e dei centri commerciali; artigianali di servizio e/o artistiche.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali non è consentita nella zona agricola e nelle aree destinate a servizi secondo il P.I. e salvo quanto precisato negli specifici articoli delle N.T.A. e nei successivi commi.

I parcheggi pertinenziali sono realizzabili negli edifici esistenti, nel soprasuolo e/o nel sottosuolo delle aree di pertinenza o che vengono rese pertinenti, per una superficie massima di parcheggio di mq 25 (venticinque) per ciascuna unità immobiliare interessata; in ogni caso la realizzazione di manufatti nel soprasuolo da adibire a parcheggi deve interessare non meno di quattro unità immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali può essere attuata anche sugli edifici esistenti ricompresi in aree destinate dal P.I. a: servizi civici di quartiere e servizi di interesse generale; tali interventi sono sottoposti a delibera di Consiglio Comunale e convenzionati.

Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ove ammessi, devono rispettare:

- l'indice di edificabilità di zona, con l'ammissibilità di una volumetria aggiuntiva non superiore al 10% (dieci);
- altezza non superiore a m 10 (dieci);
- superficie coperta massima e/o sviluppo dell'interrato, escluse le rampe e/o bocche di aerazione, non superiore al 50% (cinquanta) della superficie del lotto di riferimento;

---

<sup>3</sup>data di entrata in vigore della legge 24/03/1989 n.122

- la parte interrata comprese le rampe, le bocche di aerazione, gli elevatori non costituenti volume, devono distare non meno di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini di proprietà.

Gli interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti all'edilizia esistente che superino i limiti di cui al precedente comma, possono riutilizzare l'intero volume e attuare e/o estendere l'interrato sotto il sedime dell'edificato.

I parcheggi pertinenziali, di cui al presente articolo, possono essere attuati da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, da Enti, società e imprese, nel rispetto delle seguenti fattispecie e modalità:

- a) proprietari di unità immobiliari che intendono dotare le stesse di parcheggi qualora ne siano prive o carenti, devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un atto d'obbligo registrato e trascritto, o atto equivalente, con il quale gli stessi proprietari si impegnano a vincolare i realizzandi parcheggi alle unità immobiliari di proprietà o ad assumere l'impegno di vincolo sul 70% (settanta) dei parcheggi previsti.
- b) Enti, società e imprese, che intendono realizzare parcheggi a favore di unità immobiliari, che ne siano prive o carenti devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un impegno irrevocabile registrato e trascritto, o atto equivalente, di acquisto da parte di proprietari di unità immobiliari di almeno il 35% (trentacinque) del totale dei parcheggi previsti.
- c) In ogni caso, al momento della richiesta e/o presentazione dell'agibilità, tutti i parcheggi realizzati devono risultare pertinenziali ad unità immobiliari considerate dal presente articolo, fermo restando che detti parcheggi non possono distare dalle unità immobiliari di riferimento più di m 500 (cinquecento) misurati in linea d'aria.

Nel caso che la proposta di intervento, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, interessi immobili (aree e/o edifici) inutilizzati e/o dismessi da almeno sette anni, la presentazione del progetto da parte dei soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) con i relativi impegni, costituisce atto propedeutico perché l'Amministrazione possa indicare l'intervento quale opera di pubblica utilità anche ai sensi e per gli effetti dell'art.10, commi 1 e 2 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

In questo caso la superficie massima di parcheggio per ciascuna unità immobiliare, a cui rendere pertinenziale i parcheggi, è di mq 18 (diciotto).

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella zona Centro Storico si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti, qualora non in contrasto con le specifiche norme di cui al successivo art.44.

La realizzazione dei parcheggi deve, inoltre, avvenire nel rispetto del contesto urbano e della compatibilità edilizia ed ambientale. A tal fine:

- per i parcheggi interrati, dovrà essere dimostrata, con apposita relazione tecnica, la compatibilità geologica, idraulica e statica, dell'intervento con le condizioni del sito;
- per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricompresi nella zona del Centro Storico per i quali si richiama il successivo art.44, nel caso di interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di norma, vanno mantenuti e/o riproposti i paramenti esterni; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, qualora ammessi, non si considerano parte della sagoma le coperture e ogni altro elemento in aggetto rispetto alle superfici del solido che individua il volume preesistente;
- di norma devono essere evitati tipologie ed elementi che denuncino, inequivocabilmente, la funzione di autosilo quali: rampe visibili dagli spazi pubblici e privati, la sovrapposizione ripetitiva di pieni e vuoti, ecc.-

I parcheggi, qualora richiesti in deroga ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, possono essere realizzati al piano terra dei fabbricati o nel sottosuolo di aree di pertinenza degli stessi fabbricati e quindi resi pertinenziali alle unità immobiliari che compongono detti fabbricati (o ad unità immobiliari immediatamente confinanti).

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

## **Art. 9                    ZONA DEL CENTRO STORICO**

Per la Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del P.I. in scala 1:5000, valgono le previsioni stabilite nelle planimetrie del P.I., in scala 1:1000, della serie B (ex B1 e B2), nonché le Norme Tecniche di Attuazione di cui alla parte III del presente documento; valgono inoltre tutte le altre norme tecniche non in contrasto con la suddetta parte III.

## **Art. 10                  ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali comprendono le zone residenziali di espansione, le zone residenziali di completamento, la zona di perequazione e le zone residenziali di conservazione nonché le zone residenziali speciali.



**Zone residenziali di espansione.** Le zone residenziali di espansione si attuano per mezzo di strumenti urbanistici attuativi e tramite permesso di costruire / DIA o SCIA diretto secondo quanto disposto al precedente art. 4.

**Zone residenziali di completamento.** Nelle zone residenziali di completamento la concessione può essere rilasciata in assenza di strumenti urbanistici attuativi purché le aree siano già servite dalle strade e dai servizi tecnologici a rete.

**Zone di perequazione urbanistica.** Le zone di perequazione urbanistica sono disciplinate dal successivo art. 16.

**Zone residenziali di conservazione.** Le zone residenziali di conservazione sono disciplinate dal successivo art. 17.

**Zone residenziali speciali.** Le zone residenziali speciali sono disciplinate dal successivo art.15 bis.

## **Art. 11            ZONE RESIDENZIALI**

### **Norme di carattere generale**

Le Zone Residenziali sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- a) industrie;
- b) attività artigianali, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone;
- c) magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita queste ultime, qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo;
- d) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone. Sono da ritenersi in contrasto con le caratteristiche residenziali, i locali per la conservazione di ceneri funerarie diversi dalle sedi cimiteriali.

Nelle zone residenziali a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all'aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque

in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie non inferiore a mq 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento. Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Per le destinazioni commerciali, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita al precedente art.8bis, e/o direzionali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti ecc.) con superficie lorda di pavimento superiore al 15% (quindici per cento) della superficie lorda di pavimento complessiva, è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna:

- a) se previste da strumenti urbanistici attuativi;
- b) per le nuove costruzioni, in diretta attuazione del P.I., entro il sedime degli edifici, senza realizzazione di rampe esterne, è consentito unicamente un elevatore esterno, privo di elementi che costituiscano volume, addossato al fabbricato e comunque nel rispetto di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini;
- c) per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse nel rispetto del precedente art. 8 ter.

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

## **Art. 12            ZONA RESIDENZIALE 1 DI COMPLETAMENTO**

Nella Zona Residenziale 1 di completamento, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 7 (sette); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi;
- altezza massima m 30 (trenta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

### **Art. 13                   ZONA RESIDENZIALE 2 DI COMPLETAMENTO**

Nella Zona Residenziale 2 di completamento, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4 (quattro); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi;
- altezza massima m 20 (venti), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

### **Art. 14                   ZONA RESIDENZIALE 3 DI COMPLETAMENTO**

Nella Zona Residenziale 3 di completamento, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi;
- altezza massima m 15 (quindici), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

### **Art. 15                   ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO O ESPANSIONE**

Nella **Zona Residenziale 4 di espansione**, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,50 (uno e cinquanta); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi;
- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Nella **Zona Residenziale 4 di completamento** le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 2 (due);
- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta);
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.
- Per l'area individuata con il n.1, all'attuazione dell'intervento che comprende anche il parcheggio, i corpi di fabbrica devono essere realizzati il più possibile in adiacenza al gruppo di case poste a nord-est del futuro parcheggio.

## **Art. 15 bis      ZONA RESIDENZIALE SPECIALE**

Le zone residenziali speciali corrispondono ad ambiti individuati con grafia e numero specifico nelle tavole di P.I. e l'attuazione avviene sulla scorta di quanto definito nella specifica delibera di approvazione.

<b>N°.</b>	<b>Deliberazione di Consiglio Comunale</b>	<b>Via/Toponimo</b>
<b>S2</b>	n. 16 del 19/02/2007	<i>via Vigonovese</i>
<b>S3</b>	n. 103 del 14/10/2010	<i>via San Lazzaro A)</i>
<b>S4</b>	n. 103 del 14/10/2010	<i>via San Lazzaro B)</i>
<b>S5</b>	n.64 del 05/10/2015	<i>via Chiesanuova - ex Caserma Romagnoli</i>
<b>S6</b>	n.34 del 09/05/2016	<i>Via della Croce Rossa</i>

Gli interventi previsti nella “**zona residenziale speciale S5**”, devono essere attuati mediante l’approvazione di uno strumento urbanistico attuativo riguardante l’intera zona così classificata, attuabile anche per stralci funzionali, ferma restando un’unica convenzione per l’intero ambito, e previa cessione al Comune delle aree a servizi previste.

Ai fini della potenzialità edificatoria non viene calcolata la volumetria esistente che nella presentazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere riportata all’indice di edificabilità previsto per l’area stessa. Non sono pertanto consentiti sugli edifici esistenti interventi di rifunzionalizzazione degli stessi in diretta attuazione, che confermino la volumetria esistente oltre l’indice di edificabilità previsto per la zona stessa dalle presenti norme; tali precisazioni dovranno essere specificate dall’Agenzia del Demanio negli atti di alienazione delle aree.

### **Rapporti di edificabilità**

- volume totale di progetto pari relativo alla zona S5 a 0,5mc/mq. della superficie territoriale;
- superficie in cessione pari al 70% della superficie di zona. Tale superficie sarà utilizzata dal Comune per la realizzazione di servizi e strutture pubbliche e/o di interesse pubblico. Una porzione della stessa area in funzione dell’organizzazione urbanistica proposta, potrà essere utilizzata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o integrazione delle stesse, fermo restando che tali opere di urbanizzazione primaria vanno realizzate prioritariamente nel 30% della superficie che rimane in proprietà privata.

### **Destinazioni d’uso**

Le destinazioni d’uso previste sono:

- residenziale minimo 40%;
- turistico-ricettive;
- commerciale/direzionale.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la distribuzione delle destinazioni sopra elencate nella superficie destinata a rimanere in proprietà privata, e concordate nella loro quantità con la Giunta Comunale; sono comunque escluse le grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita, nel numero concordato con la Giunta Comunale, potranno essere realizzate su edifici fisicamente separati ed autonomi e tali da non configurarsi come “grandi strutture di vendita”.

Tutte le destinazioni d'uso, comprese quello di tipo turistico ricettivo dovranno essere comprese all'interno della volumetria massima prevista dall'indice di 0,5 mc/mq.

### **Altezze e distacchi**

L'altezza ed i distacchi tra gli edifici saranno stabiliti dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa statale e regionale e dalle norme tecniche di attuazione del P.I. vigente.

### **Requisiti ambientali**

Per quanto riguarda gli indici di permeabilità ed ecologici valgono le norme tecniche di attuazione vigenti del P.I. e del regolamento edilizio.

Va, in ogni caso, rispettato il principio di invarianza idraulica previsto dalla normativa vigente in materia.

La “**zona residenziale speciale S6**” è costituita da un ambito già edificato nella zona commerciale-artigianale di cui all'art.22bis. In detta zona residenziale speciale i rapporti corrispondono al volume esistente che può essere utilizzato con le destinazioni residenziali indicate al precedente art.11. Le modifiche dell'utilizzazione possono avvenire previa cessione al Comune delle aree per la realizzazione dello svincolo stradale come da osservazione presentata alla variante al P.I. adottata con D.C.C. n.83 del 23/11/2015.

## **Art. 15.1            ACCORDI DI PROGRAMMA**

L'art. 13.1 delle Norme Tecniche del P.A.T., richiamando la normativa nazionale e regionale vigente, viene confermato nella sua interezza nel Piano degli Interventi.

Gli accordi, le cui azioni strategiche sono state valutate nel Rapporto Ambientale, non vanno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 12 del D.L.sg 152/2006.

Nel caso gli accordi prevedano interventi preventivamente valutati in sede di Piano di Assetto del Territorio e che implicino trasformazioni del territorio non comprese nell'ambito del territorio consolidato, vanno sottoposti a verifica di Assoggettabilità di cui al D.Lgs. 152/2006.

## **Art. 15.2            INTESE**

Il Piano di Assetto del Territorio approvato ha confermato le destinazioni urbanistiche a servizi delle aree di proprietà demaniale e di Enti Regionali. Tali previsioni, a seguito

dell'approvazione del P.A.T., fanno parte ora della zonizzazione del P.I.

La modifica delle previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso per le aree di cui al comma precedente, deve avvenire mediante Conferenza di Servizi nella quale venga espresso il parere favorevole da parte dei soggetti proprietari delle aree, se la proposta viene formulata dall'Amministrazione Comunale, viceversa venga espresso dal Comune, se la proposta viene formulata dai soggetti proprietari delle aree oggetto di modifica.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Intesa raggiunta nella Conferenza di Servizi costituisce Variante al Piano degli Interventi; è sempre consentita la variante al P.I., ai sensi art.18 delle L.R.11/2004, ai fini dell'approvazione delle modifiche urbanistiche stabilite dall'Intesa sottoscritta dagli Enti interessati.

### **Art. 15.3            ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

L'art. 13.3 del Piano di Assetto del Territorio stabilisce il campo di applicazione degli "Accordi", gli obiettivi e le finalità degli stessi; il Piano degli Interventi individua in modo specifico le aree private sottoposte ad Accordi di Pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dal P.A.T., oltre a valutare ed approvare proposte già formulate nell'ambito della partecipazione e/o nelle fasi precedenti.

Le proposte di Accordo formulate da soggetti pubblici e privati, recepite con l'approvazione della Variante al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n.34 del 09/05/2016 potranno essere realizzate mediante presentazione di permesso di costruire in diretta attuazione del P.I. previa sottoscrizione di impegnativa unilaterale di accettazione delle previsioni del P.I.. I contenuti di interesse pubblico previsti (cessione di aree o altri contributi di interesse pubblico) dovranno essere assolti prima del rilascio del permesso di costruire.

Alle aree che il Piano degli Interventi perimetra come sottoposte ad Accordo tra soggetti pubblici e privati, costituite generalmente da aree non edificate e/o porzioni di aree di pertinenza di edifici esistenti, viene assegnata la potenzialità edificatoria prevista nelle specifiche schede relative ad ogni ambito perimetrato e facenti parte del P.I..

La disciplina dell'intervento, per gli accordi indicati ai commi precedenti, è quella riportata nelle specifiche schede degli ambiti perimetrati e facenti parte del P.I..

La realizzazione della volumetria prevista nelle schede, potrà essere effettuata su porzioni limitate dell'area interessata dall'Accordo o su altra area che l'Amministrazione e/o il soggetto privato stesso metterà a disposizione.

Nel caso di proposte diverse da quanto indicato nelle schede ma nel rispetto dei contenuti parametrici delle stesse, la volumetria prevista potrà essere sviluppata, oltre che su aree già destinate all'edificazione dal P.I. vigente, con aumento della potenzialità edificatoria già concessa, anche su parte delle aree acquisite dal Comune a seguito dell'attuazione delle "Zone di Perequazione" con esclusione delle zone di perequazione ambientale; l'utilizzo di credito edilizio non costituisce variante al P.I..

Gli Accordi tra soggetti pubblici e privati, riguardanti le aree già perimetrare dal P.I. ed individuati nelle specifiche schede allegate al P.I. con gli stessi contenuti ma con organizzazione urbanistica diversa, saranno approvati direttamente dalla Giunta Comunale e saranno oggetto di successivi permessi di costruire, sulla base dei parametri e delle modalità indicate nelle schede specifiche. La Giunta Comunale, valutata l'estensione dell'area interessata dall'Accordo e le caratteristiche della stessa, potrà autorizzare interventi riguardanti solo porzioni degli stessi ambiti perimetrati.

Nel caso di interventi parziali, questi dovranno essere inseriti in un progetto urbanistico di massima relativo a tutta l'area perimetrata, che garantisca la successiva coerente attuazione delle varie parti.

Gli Accordi di Pianificazione riguardanti gli ambiti urbani degradati e/o da riqualificare, già individuati dal P.A.T., potranno essere attuati sulla base di proposte specifiche volte alla trasformazione urbanistico - edilizia e finalizzate al recupero socio economico dell'ambito urbano interessato. Le trasformazioni urbanistico edilizie dovranno rispettare:

- i principi della perequazione urbanistica e prevedere "Convenzioni pubbliche" per la loro attuazione;
- nel caso di potenzialità edificatorie diverse tra quella reale e quella prevista dal P.I. vigente, sarà consentita quella concordata con l'Amministrazione in funzione dell'interesse pubblico atteso;
- le destinazioni delle aree a servizi dovranno essere dimensionate in funzione delle utilizzazioni proposte;
- l'interesse pubblico dell'intervento dovrà essere espresso oltre che da interventi di carattere sociale, dalla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie ed indispensabili alla nuova organizzazione urbana, anche in misura superiore a quelle minime previste dalla normativa vigente;
- la perequazione urbana sarà espressa dalla realizzazione di altre strutture ed opere da cedere al Comune, oltre agli oneri di costruzione previsti.

Tali proposte dovranno prevedere l'accettazione delle modifiche e/o prescrizioni che saranno imposte dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dell'accordo di pianificazione.



Gli interventi da assoggettare ad Accordo Pubblico-Privato devono individuare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la perequazione urbanistica nella forma della "Convenienza Pubblica", espressa con contributo straordinario principalmente in termini di immobili e/o di opere da cedere al Comune, eventualmente monetizzabili, in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04, in conseguenza della modifica della destinazione urbanistica o dell'incremento della potenzialità edificatoria.

La "Convenienza Pubblica" è rapportata alla tipologia dell'intervento e delle sue caratteristiche e corrisponde ad una ripartizione del plus-valore, conseguente alla modifica di destinazione urbanistica o all'incremento volumetrico, operato nella misura del 50% (cinquanta per cento) al Comune e 50% (cinquanta per cento) al privato. Tale Convenienza Pubblica quantificata quale contributo straordinario minimo, viene stabilita:

- A) nel 10% del valore di mercato per le aree libere relativamente alla nuova destinazione conseguita con la variante al P.I.
- B) nel 3% del valore di mercato, del volume e/o della superficie lorda di pavimento, del bene trasformato, nel caso di interventi di trasformazione/rigenerazione di edifici esistenti, al fine di incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di rigenerazione urbana..

Il valore di cui al punto precedente è da intendersi per intervento realizzato e completato e viene definito come la media delle valutazioni per nuovi edifici e per le varie utilizzazioni – destinazioni, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dalle principali associazioni di categorie delle agenzie immobiliari. Tale criterio di valutazione si applica, in analogia, anche per le modifiche delle destinazioni urbanistiche previste dall'art.5.5.1. delle Norme Tecniche del P.A.T.

L'onere di perequazione da corrispondere potrà essere ceduto oltre che sotto forma di opere infrastrutturali, come sopra indicato, anche mediante la monetizzazione per l'attuazione di interventi, da realizzare anche nel territorio esterno all'ambito di intervento, ma comunque funzionali allo sviluppo socio economico dello stesso ambito di intervento interessato o dell'ambito urbano di riferimento.

Le proposte di Accordo di Pianificazione presentate con parametri, contenuti e finalità diverse da quelle sopra descritte e previste dal P.I. e/o riguardanti ambiti di intervento per la trasformazione della zona agricola coerenti con le linee preferenziali di sviluppo previste dal P.A.T., saranno approvate dal Consiglio Comunale con la procedura di Variante al P.I. prevista dall'art. 18 della L.R. 11/04.

Con le stesse modalità previste dall'art. 18 della L.R. 11/04, saranno approvati Accordi che prevedano una diversa "Convenienza Pubblica", con riferimento a vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:

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

#### **Art. 15.4           COMPENSAZIONE URBANISTICA**

Nel rispetto del dimensionamento del P.A.T., le quote di diritti edificatori vengono assegnate sulle aree individuate da apposite schede, con le modalità previste per gli "Accordi tra soggetti pubblici e privati", di cui all'art. 15.3 e con le modalità previste per i crediti edilizi, di cui all'art. 15.5 delle presenti norme. Modalità diverse e perimetri diversi saranno applicati mediante presentazione di proposte di Accordo, da approvare ai sensi di quanto disposto dagli artt. 15.3 e 15.5 e dell'art.18 della L.R.11/2004.

#### **Art. 15.5           CREDITO EDILIZIO**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento edificabile riconosciuta a seguito: della demolizione di opere incongrue, dall'eliminazione di elementi di degrado, dalla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale; ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 15.4 delle presenti N.T.A..

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente, da trasformare in diritti edificatori, che potranno essere utilizzati:

- in sede diversa e appropriata, individuata nel P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformato o anche di terzi cessionari;
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, aree anche derivanti da

acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;

- su altre aree già edificate e/o edificabili come integrazione della volumetria esistente, esclusa l'area del Centro Storico. L'utilizzazione di volume come incremento a quello già esistente e/o previsto, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà essere tale da non stravolgere il contesto urbano in cui viene utilizzato e la dotazione di servizi in questo previsti.

I crediti edilizi definiti sulla base dei contenuti e finalità indicate dal P.A.T., sono così suddivisi in due fattispecie:

- crediti attuabili mediante diretta attuazione del volume e/o superficie lorda di pavimento oggetto di trasformazione, su altra area idonea, mediante presentazione di permesso di costruire che preveda la demolizione dell'edificio esistente con ripristino dei luoghi e la ricostruzione di pari volume e/o superficie lorda di pavimento;
- crediti definiti e maturati con demolizione delle costruzioni incongrue, derivanti da accordi di pianificazione e da compensazioni edilizie, la cui attuazione è rinviata nel tempo. Per questa fattispecie la potenzialità edificatoria sarà trascritta su apposito registro e potrà essere attuata nel tempo, nelle aree e con le modalità di seguito specificate.
- crediti edilizi maturati come compensazione per la cessione di aree destinate dal P.I. a servizi, diversi da quelli già individuati dal Consiglio Comunale nelle schede riguardanti aree sottoposte ad accordi di pianificazione.

Non avendo il P.A.T. rilevato interventi strategici da sottoporre a credito edilizio, questo viene applicato alle fattispecie indicate dallo stesso P.A.T. secondo la seguente disciplina:

- a) Eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.; i soggetti interessati all'acquisizione di credito dovranno dimostrare in modo specifico la situazione di contrasto. Gli interventi potranno essere attuati demolendo e ricostruendo il volume esistente su aree anche interessate da vincolo di natura urbanistica, (ad es. verde pubblico), ma non comprese negli ambiti di tutela definiti dal P.A.T. (tutela paesaggistica, ambientale, ecc.). In questa fattispecie, non c'è trascrizione del credito nell'apposito registro e l'intervento viene autorizzato con permesso di costruire che deve comprendere anche la contestuale demolizione degli immobili esistenti oggetto del credito;
- b) Demolizione di immobili e relative superfetazioni e pertinenze che abbiano prodotto, sotto il profilo socio-ambientale, alterazioni negative del contesto in cui sono inserite. Al credito

maturato con tali modalità deve corrispondere la cessione al Comune delle aree interessate dalla richiesta di trasformazione e specifica convenzione che ne regoli l'utilizzo. Al credito maturato dovrà corrispondere la sistemazione delle aree cedute, sulla base delle indicazioni che saranno espresse dalla Giunta Comunale e corrispondenti alle necessità di riqualificazione dell'ambito urbano interessato. Il credito maturato, se non direttamente utilizzato, sarà annotato nello specifico registro ed utilizzato in tempi successivi secondo le modalità precedentemente specificate;

- c) Acquisizione di aree per la realizzazione di attrezzature e/o servizi pubblici (verde pubblico, parcheggi ecc...).
- d) Miglioramento della qualità urbana, attraverso la decongestione di aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie, oppure con interventi di arredo urbano, realizzazione di piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti di strade e relativi incroci;
- e) Della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o di insediamenti produttivi, da trasferire in zone compatibili, utilizzando sempre i meccanismi del credito edilizio previa approvazione di un accordo pubblico privato;

Gli interventi di cui ai punti b), c), d), e) possono essere attuati esclusivamente mediante accordi di pianificazione che definiscano, in base alle condizioni specifiche dell'ambito di intervento, le eventuali situazioni di degrado, le trasformazioni programmate ed il credito edilizio previsto come riequilibrio volumetrico dell'intervento. L'utilizzazione del credito edilizio definito dall'accordo ed approvato unitamente all'accordo stesso dal Consiglio Comunale, potrà essere attuato, se non diversamente previsto dall'accordo, secondo le modalità dal presente articolo precisate dal presente articolo e previa annotazione nello specifico "registro dei crediti".

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

Il credito edilizio di cui ai punti c), d), e) espresso in metri cubi per le destinazioni residenziali o assimilabili, o in metri quadri di S.L.P. per le destinazioni non residenziali, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare tenuto conto dei caratteri posizionali, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario medio di mercato (euro/metro cubo – euro/metro quadro edificabile) dell'ambito territoriale individuato

per la utilizzazione del credito, incrementato di una percentuale, da definire in sede di valutazione specifica, comunque non superiore al 20% (venti per cento).

Il credito edilizio di cui al punto c) riguardante aree non indicate nelle schede di cui all'art. 15.3, espresso in metri cubi, viene definito dalla Giunta Comunale in sede di acquisizione delle aree, sulla base delle caratteristiche delle stesse, in analogia con quanto approvato dal Consiglio Comunale nelle specifiche schede di aree sottoposte ad accordo ed il volume non potrà essere superiore a 0,25 mc./mq. (zero virgola venticinque) ed a 0,50 mc./mq. (zero virgola cinquanta).

Il P.I. oltre alle aree perimetrare e definite con apposita scheda non individua le aree e/o gli immobili soggetti a Credito Edilizio, rinviando, nei casi di interventi su aree individuate come soggette a riqualificazione urbanistico – ambientale e/o di degrado dal P.A.T., a quanto previsto nei precedenti commi e negli “accordi tra soggetti pubblici e privati”, di cui all'art. 15.3.

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

- I dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- La quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- I termini temporali di utilizzo.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene come detto su aree e/o edifici anche di proprietà pubblica, nelle forme e nei modi previsti dai precedenti commi.

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O. diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento, dalla S.A.U. trasformabile e dalle indicazioni della V.A.S., relativamente all'A.T.O. di “atterraggio” dei crediti.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.

I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione o della convenzione con il comune per il suo utilizzo.

## **Art. 16                    ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

La Perequazione Urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.

La Perequazione Urbanistica viene in particolare attuata mediante l'individuazione di due zone urbanistiche: la Zona di Perequazione Urbanistica e la Zona Produttiva di Perequazione, ciascuna con i propri parametri urbanistico edilizi e di utilizzazioni e destinazioni d'uso.

Gli interventi di tipo perequativo indicati dal P.A.T. e configurabili e/o specificatamente indicati come accordi di pianificazione, sono rinviati allo specifico art. 15.3 Accordi tra soggetti pubblici e privati.

## 1 - ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

La zona si suddivide in 3 fattispecie:

- zona di perequazione urbana (Pu);
- zona di perequazione integrata (Pi);
- zona di perequazione ambientale (Pa).

L'edificazione avviene ai sensi dei precedenti articoli 3, 10 e 11 ed è subordinata alla cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico di aree a servizi e/o opere pubbliche secondo le specificità delle varie zone di cui ai successivi punti.

Il perimetro di ogni singola zona di perequazione è individuato dalla grafia di P.I. ; in particolare, il contorno delle singole zone di perequazione è definito dalla linea continua che racchiude la relativa campitura contraddistinta da specifica grafia.

È ammessa, in generale, per le zone di perequazione, la formazione di uno strumento attuativo comprendente, nel suo ambito d'intervento definito ai sensi dell'art. 3, più zone di perequazione anche non contigue e con destinazione diversa ( "perequazione ad arcipelago"), ma comprese nel settore urbano <sup>4</sup> di riferimento e nel limite complessivo dello stralcio minimo di intervento più piccolo tra quelli previsti per le zone ricomprese nell'ambito stesso. In questo caso la volumetria prevista può essere concentrata su una o più zone di perequazione, o con altra destinazione, interessate, fermo restando il rispetto dei "criteri di progettazione" generali e specifici.

Nell'attuazione di interventi "ad arcipelago" interessanti aree con destinazione a "zona di perequazione ambientale" ed altre "zone di perequazione" o ad altra destinazione è prescritto,

---

<sup>4</sup>Entità territoriale di riferimento per il calcolo degli standards così come definita dal P.I.

\* Nota: **Sz** = Superficie territoriale di zona                      **Se** = Superficie edificabile privata  
**Sp** = Superficie edificabile pubblica                              **Ss** = Superficie a servizi (pubblici e/o di uso pubblico)

di norma, il trasferimento della cubatura dalla “zona di perequazione ambientale” ad altra “zona di perequazione” o a diversa destinazione e la superficie della “zona di perequazione ambientale” deve essere ceduta nel suo complesso nel rispetto della quantità complessiva di area prevista in cessione per ogni zona di perequazione.

In particolare, per le zone di perequazione integrata con superficie inferiore a mq 20.000 (ventimila), l’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di definire un ambito di strumento urbanistico attuativo (ai sensi dell’art. 3 delle N.T.A.) comprendente più zone di perequazione vicine, fermi rimanendo i contenuti e i criteri di cui ai precedenti commi.

## **2 - ZONA DI PEREQUAZIONE URBANA (Pu)**

In detta zona le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile (Se)\* non superiore al 50% (cinquanta per cento) di Sz;
  - superficie a servizi (Ss) non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di Sz.
- Indici urbanistici:
  - indice di edificabilità 0,5 (zero virgola cinque) mc/mq riferito alla Sz;
  - altezza massima degli edifici di m 10,50 (dieci e cinquanta);
  - distacchi come da precedente art. 7.
- Destinazione d’uso:
  - volume residenziale non inferiore al 51% (cinquantuno per cento) di quello complessivo.
  - Sono comunque escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall’applicazione dell’indice di zona.

L’intervento nelle varie zone di perequazione urbana deve attuarsi in forma unitaria. Nelle zone di perequazione che comprendono anche aree già edificate, l’intervento può escludere gli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Nelle zone contraddistinte con apposito perimetro, questo corrisponde anche allo stralcio minimo di intervento. Nelle altre zone è consentita l’attuazione per stralci, a condizione che venga predisposto un progetto-guida, esteso a tutta la zona di perequazione, che dimostri la fattibilità di ulteriori stralci funzionali in cui sia

\*Nota: Sz = Superficie territoriale di zona                      Se = Superficie edificabile privata  
Sp = Superficie edificabile pubblica                      Ss = Superficie a servizi (pubblici e/o di uso pubblico)

edificabile la potenzialità residua, adeguatamente accessibile, e le cui aree in cessione al Comune si integrino adeguatamente con quelle da cedere con il primo stralcio.

Nel caso in cui il lotto destinato a zona di perequazione abbia una superficie inferiore a mq. 600 (seicento), in luogo della cessione del 50% dell'area è consentita la monetizzazione della superficie stessa al valore di esproprio (e/o delle aree edificabili contermini).

Di norma l'edificazione avviene in diretta attuazione del P.I.

Per le zone contraddistinte con il perimetro, l'attuazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo ai sensi del precedente art. 3.

Per gli edifici esistenti, in assenza di strumento attuativo, valgono le norme di cui al precedente art. 8 con l'esclusione del punto c).

### **3 - ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA E AMBIENTALE**

#### **3.1 - GENERALITÀ**

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica, predisposto secondo i "criteri di progettazione" generali e specifici.

L'ambito dello strumento attuativo può interessare anche parte di una zona di perequazione nelle percentuali di seguito precisate; in questo caso lo strumento attuativo va inquadrato in un progetto urbanistico (in scala non inferiore a 1:1000) esteso a tutta la zona di perequazione, sempre nel rispetto dei "criteri di progettazione" generali e specifici.

Qualora non sussista unanimità fra tutti gli aventi titolo sulle aree comprese nell'ambito dello strumento attuativo di iniziativa privata, per l'attuazione dello stesso si applicano le disposizioni dell'art. 20, 6° comma, e 21 della legge regionale 11/04 e successive modificazioni; tali disposizioni non si applicano nel caso di strumento inerente ad uno stralcio minimo di intervento, per la cui attuazione è richiesto l'assenso di tutti i proprietari e/o degli aventi titolo.

E' fatta salva la facoltà del Comune di procedere all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica per l'attuazione della/e zona/e di perequazione di cui al presente punto.

La dotazione di parcheggi a standard qualora funzionali esclusivamente al nuovo insediamento, nella misura minima di mq/abitanti 3,5 (tre virgola cinque), le strade, i percorsi pedonali e



ciclabili (pubblici e/o di uso pubblico) sono ricavabili, prevalentemente nell'area edificabile (Se) ed eventualmente, se tale area non fosse sufficiente, nell'area in cessione, secondo rapporti da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione degli interventi nelle aree in cessione (SC)\* e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

Le superfici in cessione (SC) vanno utilizzate per la realizzazione dei servizi ritenuti necessari, per l'attuazione di interventi di edilizia pubblica, per l'utilizzazione di crediti edilizi maturati nell'ambito della compensazione e/o di accordi di pianificazione; per la cessione a giovani coppie residenti nel Comune di Padova e/o emigrate nei comuni limitrofi individuate con specifici bandi e graduatorie comunali.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di zona.

La manutenzione delle aree in cessione sarà a carico dei soggetti interessati e/o dei successivi aventi causa fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, ancorché la proprietà sia già stata trasmessa a quest'ultima.

### 3.2 - ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA (Pi)

La zona di perequazione integrata è destinata all'edilizia residenziale privata e pubblica.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo – anche comprendente più zone – la localizzazione dell'area per l'edilizia residenziale pubblica viene definita in sede di formazione dello strumento attuativo stesso in linea con i “criteri di progettazione” generali e specifici.

Nel caso di inerzia dei privati, dopo apposito invito del Comune, e decorso il termine fissato per la formazione dello strumento urbanistico attuativo, l'Amministrazione può procedere autonomamente alla localizzazione dell'area per l'edilizia pubblica.

In quest'ultimo caso, l'acquisizione dell'area per l'edilizia pubblica da parte del Comune avviene ai sensi delle leggi vigenti anche attraverso l'espropriazione.

Qualora nell'ambito della zona di perequazione integrata i privati proprietari si impegnino a realizzare, con specifica convenzione, alloggi da porre in locazione, per un periodo non

inferiore a 20 (venti) anni, viene riconosciuta una volumetria aggiuntiva non superiore a 0,05 (zero virgola zero cinque) mc/mq.

Per gli edifici esistenti, in assenza di strumento attuativo, valgono le norme di cui al precedente art. 8 con esclusione del punto c).

Nella zona di perequazione integrata le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

– Stralcio minimo di intervento:

- Per le zone di perequazione con superficie territoriale di zona superiore a mq 20.000 (ventimila), è consentita un'attuazione per stralci aventi una dimensione minima non inferiore a ventimila metri quadrati. In questo caso il primo stralcio va inquadrato in un Piano Guida esteso a tutta la zona di perequazione, nel rispetto dei “criteri di progettazione” generali e specifici.

Per aree inferiori a mq 20.000 (ventimila), fermo rimanendo quanto riportato al punto 1 del presente articolo, non sono ammessi stralci di attuazione.

– Ripartizione funzionale, nel rispetto dei “criteri di progettazione” generali e specifici:

- Superficie edificabile (Se)\* non superiore al 30% (trenta per cento) di Sz;
- Superficie da cedere non inferiore al 70 % (settanta per cento) di Sz, da utilizzare secondo quanto indicato al precedente art.3.1.

– Indici urbanistici, nel rispetto dei “criteri di progettazione” generali e specifici:

- Indice di edificabilità privata (esclusi servizi pubblici, edilizia pubblica e crediti edilizi) mc/mq 0,25 (zero virgola venticinque) riferito Sz. Nell'ambito della zona destinata ad edilizia residenziale pubblica è ammesso in via indicativa un volume aggiuntivo, non superiore al 25% (venticinque per cento) rispetto a quello sopra definito.

Nel caso di strumento urbanistico attuativo comprendente più zone di perequazione, è ammessa la concentrazione della volumetria, sia privata che pubblica, su una o più zone di perequazione, ai sensi del 4°, 5° e 6° comma del punto 1 del presente articolo.

- Altezza m 8,50 (otto virgola cinquanta) salvo diverse indicazioni date dal piano attuativo;
- Distacchi come da precedente art. 7 salvo diverse indicazioni date dal piano attuativo.

– Indici ecologici

- indice di permeabilità (Ip) non inferiore al 30% (trenta per cento) di Se e Sp 55% (cinquantacinque per cento) di Sz;

---

\* Nota: Sz = Superficie territoriale di zona

Se = Superficie edificabile privata

- Unità da piantare nelle aree private: alberature non inferiore a 40 (quaranta) unità/Ha; arbusti 60 (sessanta) unità/Ha;
- Destinazioni d'uso (riferite all'edificabilità privata)
  - Residenziale minima 85% (ottantacinque per cento) del volume;
  - Residuo flessibile 15% (quindici per cento) del volume.
  - Sono comunque escluse le medie strutture con superfici di vendita superiori ai 1500 mq. (millecinquecento) e le grandi strutture di vendita.

Per la zona individuata con asterisco, l'attuazione avviene sulla scorta di quanto definito nella specifica delibera di approvazione D.C.C. n. 47 del 14 maggio 2007.

### 3.3 - ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE (Pa)

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i “criteri di progettazione” generali e specifici.

In detta zona le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni.

- Stralcio minimo di intervento:
  - Per le zone di perequazione ambientale, lo stralcio minimo di intervento non può essere inferiore al 50% (cinquanta per cento) della Sz.
- Ripartizione funzionale:
  - Superficie edificabile (Se) non superiore al 25% (venticinque per cento) della Sz;
  - Superficie in cessione (SC) non inferiore al 75% (settantacinque per cento) della Sz;
- Indici urbanistici:
  - Indice di edificabilità privata mc/mq 0,15 (zero virgola quindici) riferito alla Sz;
  - Altezza m 6,50 (sei virgola cinquanta) salvo diverse indicazioni date dallo strumento attuativo;
  - Distacchi come da precedente art. 7 salvo diverse indicazioni date dallo strumento attuativo.
- Indici ecologici:
  - Indice di permeabilità (Ip)\* non inferiore al 30% (trenta per cento) di Se e 65% (sessantacinque per cento) di Sz;
  - Unità da piantare nelle aree private: Alberatura non inferiore a 60 (sessanta) unità/Ha; arbusti 80 (ottanta) unità/Ha;

---

\* Sp = Superficie edificabile pubblica

Ss = Superficie a servizi (pubblici e/o di uso pubblico)

- Destinazioni d'uso (riferite all'edificabilità privata)
  - Residenziale minima 85% (ottantacinque per cento) del volume;
  - Residuo flessibile 15% (quindici per cento) del volume.
  - Sono comunque escluse le medie e grandi strutture di vendita.

### 3.4 - ZONA PRODUTTIVA DI PEREQUAZIONE

La zona produttiva di perequazione riguarda le aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T.I. e dal P.A.T. e non normate dal P.I., aree soggette ad accordi intercomunali, accordi di programmi e/o di pianificazione da approvare da parte del Consiglio Comunale con le modalità prevista dagli artt. 15.1 e 15.3 .

Negli accordi saranno definiti i parametri edificatori e le forme di perequazione sia tra i Comuni interessati che tra i privati proprietari delle aree, nonché la definizione della “convenienza pubblica”.

### **Art. 17            ZONA RESIDENZIALE 5 DI CONSERVAZIONE**

Gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal precedente art. 8 con esclusione del punto c) del primo comma; i distacchi e le destinazioni d'uso sono quelli indicati rispettivamente agli articoli 7 e 11.

Per gli edifici con utilizzazione industriale e artigianale in attività valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 37.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare l'edificazione alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

### **Art. 17 bis        ZONA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA**

La zona di trasformazione integrata comprende più zone distinte sulla scorta dello stato di fatto, delle destinazioni d'uso ammesse e per gli indici.

La zona si suddivide in:

- zona a destinazione mista edificata IR1;

- zona a destinazione prevalentemente residenziale ineditata IR2;
- zona a destinazione commerciale e/o direzionale a interfaccia regionale ID.
- zona a destinazione commerciale e/o direzionale, a servizio della mobilità, di interfaccia regionale ID 1, articolata in due distinti ambiti di intervento SE e SP secondo la ripartizione funzionale prevista dalla specifica disciplina urbanistica di zona.

Gli interventi in detta zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo definito ai sensi dell'art. 3.

E' facoltà dell'Amministrazione ammettere l'attuazione di ogni singola zona individuata nel P.I., per stralci, comunque con superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento); in ogni caso lo strumento attuativo va inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona.

Ogni stralcio funzionale dovrà farsi carico delle opere di urbanizzazione proprie ma anche della viabilità di scorrimento prevista connessa all'intervento. Lo S.U.A. dovrà prevedere soluzioni sintattiche tali da garantire la relazione funzionale tra le diverse destinazioni ed in particolare assicurare adeguate fasce di mitigazione tra le differenti zone omogenee.

Per quanto riguarda le altezze ed i distacchi, come sotto definiti, questi potranno essere precisati e ridefiniti in sede di strumento attuativo ai sensi dell'art. 3, sulla scorta di soluzioni planivolumetriche.

Ogni edificio deve essere dotato di spazi di parcheggio e manovra privati secondo la quantità sotto stabilita per ogni singola zona da ricavarsi sopra e/o nel sottosuolo dell'area edificabile.

La dotazione di parcheggi a standard va ricavata prioritariamente nell'ambito dell'area edificabile.

Le nuove strade pubbliche e/o di uso pubblico vanno ricavate prioritariamente nell'ambito dell'area pubblica e/o di uso pubblico.

In assenza di strumento attuativo per l'edilizia esistente, a destinazione non residenziale, sono ammessi gli interventi di conservazione dell'esistente con esclusione della ristrutturazione edilizia e comunque senza modifica delle destinazioni in atto; per le destinazioni residenziali si applicano le norme di cui al precedente art. 8.

Nello specifico, per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, per le varie zone, valgono le seguenti prescrizioni:

#### **ZONA IR1 – Edificata**

\* ripartizione funzionale:

- superficie edificabile (se) non superiore al 60% (sessanta per cento) di sz;
- superficie pubblica e/o di uso pubblico (sp) non inferiore al 40% (quaranta per cento) di sz;
- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 0,9 (zero virgola nove);
- altezza m 15,00 (quindici), distacchi come precedente art. 7;
- parcheggi privati mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di s.l.p.;
- servizi mq 80/100 di s.l.p. di cui almeno la metà a parcheggi e comunque nel rispetto della L.R. 50/2012;

\* indici di permeabilità ambientali:

- $I_p \geq 30\%$  di sz;
- alberatura 40 unità, arbusti 60 unità Ha;

\* destinazioni d'uso ammesse (riferimento R.E.):

- residenziali, turistico-ricettive;
- artigianali artistiche e/o di servizio, i servizi pubblici e/o di uso pubblico convenzionati;
- commerciali, con le seguenti esclusioni:
  - le medie strutture di vendita del settore alimentare e le grandi strutture di vendita;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, multisale, discoteche e le attrezzature per la musica di massa, con superficie complessiva superiore a mq 1.000 (mille);

Le destinazioni d'uso sopra riportate vanno articolate secondo le seguenti percentuali:

- commerciali, turistico-ricettive, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, non inferiore 20% (venti per cento) della s.l.p.;
- residenziali: minimo 70% (settanta per cento) di s.l.p.;
- residuo flessibile 10% (dieci per cento).

Sono vietate le attività di rottamazione e simili, i depositi all'aperto, il commercio all'ingrosso, i magazzini e depositi.

Per la zona contraddistinta con IR1s indicata dal P.A.T.I. e dal P.A.T. come ambito di riqualificazione e riconversione, l'indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 1 (uno) ed oltre alle destinazioni ammesse per la zona IR1, è consentita la destinazione direzionale; le destinazioni consentite vanno articolare secondo le seguenti percentuali:

- commerciali, turistico-ricettive, servizi pubblici e/o di interesse pubblico non inferiori al 60% (sessanta per cento) della s.l.p.;

- direzionali, artigianale artistico e/o di servizio, residenziali non superiore al 40% (quaranta per cento) di s.l.p. con un massimo del 10% (dieci per cento) per la residenza.

Gli interventi urbanistico edilizi vanno inquadrati nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo riguardante tutta l'area e non saranno consentiti interventi di trasformazione dei singoli fabbricati se non come stralci funzionali del medesimo strumento urbanistico attuativo.

## **ZONA IR2 – Inedificata**

### \* ripartizione funzionale:

- superficie edificabile (se) non superiore al 36% (trentasei per cento);
- superficie pubblica e/o di uso pubblico (sp) non inferiore al 64% (sessantaquattro per cento) di sz;
- indice territoriale di zona mc/mq 1 (uno);
- altezza m 10,50 (dieci virgola cinquanta), distaccati come da precedente art. 7;
- parcheggi privati mq 1 (uno) ogni 10 (dieci) mc;
- servizi (per la parte non residenziale) mq 100/100 di s.l.p. di cui almeno la metà a parcheggi e comunque nel rispetto della L.R. 50/2012.

I rapporti e le indicazioni sopra riportate riassumono i contenuti del preaccordo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.539 del 3 agosto 2015, che prevale nel caso di interpretazione, ed allegato nell'appendice delle presenti N.T.A.

## **ZONA ID – Interfaccia regionale**

### \* ripartizione funzionale:

- superficie edificabile (se) non superiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
- superficie pubblica (sp) non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 0,33 (zero virgola trentatre);
- altezza 10,50 (dieci virgola cinquanta), distacchi come da precedente art. 7;
- parcheggi privati mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di s.l.p.;
- servizi mq 100/100 di s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggi e comunque nel rispetto della L.R. 50/2012;

### \* indici di permeabilità e ambientali:

- $I_p \geq 50\%$  (cinquanta per cento) di sz;
- alberatura 80 (ottanta) unità Ha, arbusti 120 (centoventi) unità Ha;

### \* destinazioni d'uso ammesse (riferimento R.E.):

- servizi pubblici e/o di uso pubblico, direzionali, commerciali (comprese le grandi strutture di vendita e i pubblici esercizi), turistico-ricettive;
- artigianali artistiche e/o di servizio, turistico-ricettive, residenziali.

Le destinazioni d'uso sopra riportate vanno articolate secondo le seguenti percentuali:

- destinazioni direzionali, commerciali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico non superiore al 75% (settantacinque per cento) della s.l.p.;
- turistico-ricettive, artigianali, direzionali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, pubblici esercizi, residenziali, non inferiore al 25% (venticinque per cento) di s.l.p. con un massimo del 10% (dieci per cento) per la residenza.

Sono vietate le attività di rottamazione e simili, i depositi all'aperto, il commercio all'ingrosso, i depositi e magazzini\*.

### **ZONA ID 1 – Servizi alla mobilità di interfaccia regionale.**

\* ripartizione funzionale:

- superficie edificabile (se) non superiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
- superficie pubblica (sp) non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 0,33 (zero virgola trentatre);
- altezza 10,50 (dieci virgola cinquanta), distacchi come da precedente art. 7;
- parcheggi privati mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di s.l.p.;
- servizi mq 100/100 di s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggi e comunque nel rispetto della L.R. 50/2012;

La Zona ID 1 è articolata in due distinti ambiti di intervento denominati ID1 - SE, al cui interno trova prevalentemente collocazione la Superficie edificabile, e ID1 - SP, dove trova collocazione la Superficie pubblica.

All'interno della Zona ID1 -SE sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (riferimento R.E.):

- servizi pubblici e/o di uso pubblico, direzionali, commerciali (comprese le grandi strutture di vendita e i pubblici esercizi), turistico-ricettive;
- artigianali artistiche e/o di servizio, turistico-ricettive, residenziali.

Le destinazioni d'uso sopra riportate vanno articolate secondo le seguenti percentuali:

- destinazioni direzionali, commerciali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico non superiore al 75% (settantacinque per cento) della s.l.p.;

---

\* **R.E.** = Regolamento Edilizio  
**ip** = indice di permeabilità

**sz** = superficie territoriale di zona      **se** = superficie edificabile  
**s.l.p.** = superficie lorda di pavimento



- turistico-ricettive, artigianali, direzionali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, pubblici esercizi, residenziali, non inferiore al 25% (venticinque per cento) di s.l.p. con un massimo del 10% (dieci per cento) per la residenza.

All'interno della Zona ID1 - SP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attrezzature per la mobilità - Parcheggi Principali

Sono vietate le attività di rottamazione e simili, i depositi all'aperto, il commercio all'ingrosso, i depositi e magazzini.\*

## **Art. 18            ZONA DESTINATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito è definito dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 3 delle N.T.A. e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,5 (uno virgola cinque) riferito alla superficie territoriale di zona come risulta dalle planimetrie del Piano degli Interventi;
- altezza massima ml 10,00 (dieci) salvo diverse prescrizioni date dallo strumento urbanistico attuativo.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Nella formazione dello strumento urbanistico attuativo deve essere assicurata la realizzazione delle seguenti superfici per verde e parcheggi, rispettivamente nella misura minima di mq 5 (cinque) e mq 3,5 (tre virgola cinque) per ogni abitante insediabile.

Per la zona individuata con asterisco, l'attuazione avviene sulla scorta di quanto definito nella specifica delibera di approvazione.

## **Art. 18 bis        PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

L'urbanizzazione e l'edificazione delle zone e delle aree incluse nel perimetro del piano di zona, avvengono in conformità al piano approvato ai sensi della legislazione vigente e alle successive varianti approvate.

In caso di modifiche al piano di zona, approvate ai sensi dell'art. 34 della Legge 22.10.1971, n. 865, le previsioni così modificate prevalgono sulle previsioni del Piano degli Interventi.

Qualora si ravvisino difformità tra le prescrizioni di Piano degli Interventi e Piano per l'Edilizia

---

\*  
**R.E.** = Regolamento Edilizio  
**ip** = indice di permeabilità

**sz** = superficie territoriale di zona      **se** = superficie edificabile  
**s.l.p.** = superficie lorda di pavimento

Economica e Popolare, prevalgono i contenuti del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare fino alla sua modifica, revoca o decadenza.

## **Art. 19                   ZONA DIREZIONALE**

La zona direzionale è costituita dalle zone sotto numerate ed indicate nelle planimetrie del P.I.

Ogni intervento urbanistico-edilizio è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi la cui estensione viene definita dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 3, con esclusione degli interventi relativi alla zona 11 oggetto di specifica disciplina, ad eccezione degli interventi non soggetti a permesso di costruire/DIA/SCIA.

Salvo le disposizioni specifiche stabilite per le singole zone e sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita, queste ultime qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo:

- a) direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico;
- b) residenziale;
- c) servizi pubblici e di interesse pubblico;

Per ogni singola zona direzionale è definita una volumetria o superficie massima da realizzare come sotto specificato:

zona 1	volume massimo	mc	242.000
zona 2	volume massimo	mc	30.101
zona 3	volume massimo	mc	44.500
zona 4	volume massimo	mc	120.000
zona 5	volume massimo	mc	7.050
zona 6	volume massimo	mc	36.400
zona 7	volume massimo	mc	140.000
zona 8	volume massimo	mc	41.000
zona 9	volume massimo	mc	38.000
zona 10	volume massimo	mc	7.500
zona 11	superficie lorda di pavimento massima	mq	7.500

Per la Zona Direzionale 11 sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale - con esclusione delle medie strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 250 mq ) di tipo alimentare – direzionale, turistico ricettiva, studentato, servizi pubblici e/o di uso pubblico

senza limiti percentuali. La dotazione di parcheggi di uso privato, potrà essere realizzata nel sottosuolo. Eventuali necessità di dotazione di parcheggi legati a superfici di vendita per le eventuali destinazioni commerciali e direzionali: saranno interamente monetizzati. Le opere di urbanizzazione verranno interamente monetizzate.

Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi comprendenti più zone può essere consentita la trasposizione del volume edilizio stabilito per ogni zona purché ciò avvenga nell'ambito di un unico strumento urbanistico attuativo.

Il volume residenziale viene definito dagli strumenti urbanistici attuativi nel limite massimo del 25% (venticinque per cento) del volume realizzabile nelle singole zone, salvo per le zone 2, 4, 5, 6, 7, 11 il cui volume residenziale è posto nel limite del 50% (cinquanta per cento) del volume massimo realizzabile.

Gli strumenti urbanistici attuativi definiscono:

- l'altezza degli edifici, i distacchi tra i corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste;
- le dimensioni e le caratteristiche degli autosilos;
- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi deve essere assicurata la presenza o la realizzazione delle seguenti superfici minime destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, collocate all'interno dell'ambito di intervento ovvero all'esterno dello stesso ma in aree funzionalmente collegate e asservite:

- a) destinazioni direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico: superficie non inferiore a 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno 40 mq/100 mq per parcheggi, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita al precedente art.8bis, e la eventuale parte rimanente destinata a verde pubblico, spazi per attività collettive, spazi pubblici attrezzati, ecc.; il rapporto relativo ai parcheggi può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio;
- b) destinazione residenziale: superficie non inferiore a:
  - 9 mq/100 mc di costruzione per aree da sistemare a verde;
  - 3,5 mq/100 mc di costruzione per parcheggi in superficie o in autorimesse;
  - per i servizi riguardanti l'istruzione o i servizi di interesse comune, civici e religiosi, questi possono essere monetizzati al fine del loro recupero nell'ambito della dotazione eccedente a verde di quartiere previsto nell'unità urbana di riferimento adottata dal Comune per la verifica degli standards.

c) destinazione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Qualora nell'ambito della zona direzionale venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona o della parte attinente all'attrezzatura va rapportata alla superficie lorda di pavimento ovvero al valore risultante dal volume diviso per un'altezza virtuale fissata in m 3.30 (tre virgola trenta).

La dotazione di standards va commisurata alla necessità dell'attrezzatura considerando anche i servizi aggiuntivi esterni alla zona di intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico potrà essere realizzata in autosilos e consentita dal Comune anche nel sottosuolo di aree pubbliche.

Per la "Zona Direzionale n.10 volume massimo mc 7.500 ", con prescrizione a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nella misura complessiva dell'80% della SLP, nell'ambito di intervento od in aree contigue, sono consentiti interventi per il trasferimento di diritti edificatori del PRU "Il Superamento dei Margini", da realizzare in diretta attuazione del P.I., con il vincolo a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nell'ambito di intervento od in aree contigue, e l'assolvimento dei restanti standard urbanistici nell'ambito del PRU, come definito dal dimensionamento urbanistico del PRU.

## **Art. 19 bis      ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA**

La zona insediativa individua parti del territorio periurbano che per localizzazione, presenza di edifici e situazioni urbanistiche risultano, di fatto, urbanizzate.

La destinazione d'uso della zona insediativa periurbana è prevalentemente residenziale.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) agricola;
- b) commerciale, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita;
- c) artigianale, limitatamente all'artigianato artistico e/o di servizio, fino ad un massimo di 250 mq. (duecentocinquanta);
- d) pubblici esercizi;
- e) servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso di cui ai punti b), c) e d), complessivamente, non possono avere una superficie lorda di pavimento superiore al 25% (venticinque per cento) di quella residenziale di

ogni singola unità edilizia.

Nell'ambito della zona insediativa sono ammessi gli interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- 2) ampliamento delle singole unità abitative, stabilmente abitate da almeno 7 (sette) anni, fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 (ottocento);
- 3) riordino funzionale e planivolumetrico, parziale e/o totale, dei volumi esistenti (accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni), fermo rimanendo che per le eventuali pertinenze e/o annessi, l'intervento va attuato nel limite della superficie coperta e lorda di pavimento esistenti. L'intervento di cui al presente punto può comprendere anche l'ampliamento di cui al precedente punto 2;
- 4) nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di un unico edificio con una volumetria massima di mc. 600 (seicento) per ogni singola proprietà.

La nuova edificazione, di cui al precedente punto 4, è ammessa nel rispetto dei seguenti presupposti, fermo rimanendo che l'edificio deve risultare autonomo, non collegato e/o addossato ad altre costruzioni:

- la richiesta deve interessare un'area il cui assetto fondiario non abbia subito modificazioni dal 1.6.1993, precisando che non sono da intendersi modifiche all'assetto fondiario successioni ereditarie o contratti ad effetti reali intervenuti tra il proprietario e i di lui familiari, ferma restando la capacità edificatoria approvata;
- l'area deve essere accessibile da strade pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti e ricadenti in qualunque zona o area ovvero attraverso le altre aree, con esclusione della zona agricola e delle aree a servizi; in ogni caso vanno contestualmente realizzati, sistemati e comunque razionalizzati gli accessi e gli allacciamenti ai principali servizi a rete di cui la zona è dotata.

L'edificazione con riferimento al precedente comma 5, punto 4, deve avvenire nel rispetto dei seguenti distacchi:

- dalle strade pubbliche e/o di uso pubblico frontestanti il nuovo fabbricato non inferiore a m. 10 (dieci), assicurando un'area antistante di m. 5 (cinque) da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, ecc.); qualora il P.I. preveda già l'allargamento stradale e/o parcheggio il distacco minimo è di m. 5 (cinque); l'area per usi pubblici va ceduta o vincolata all'uso pubblico perpetuo prima del rilascio della concessione edilizia;
- dal limite con la zona agricola non inferiore a m. 1,5 (uno virgola cinque);

- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non inferiore a m. 10 (dieci);
- tra pareti non finestrate m. 5 (cinque).

Nel caso che l'accesso alla nuova edificazione avvenga da strada privata, comunque non riconoscibile quale strada di uso pubblico e che sia al servizio di due o più costruzioni, il distacco della nuova edificazione dalla strada non può essere inferiore a m 7,00 (sette) dal confine di proprietà e comunque almeno m 5,00 (cinque) dal ciglio della strada privata esistente.

Devono in ogni caso essere salvaguardate le banchine esistenti e il regolare deflusso delle acque, a tal fine le recinzioni dovranno essere arretrate dal confine in misura idonea.

I distacchi di cui al precedente comma 7, si applicano anche agli interventi di cui al precedente comma 5 punto 3, con eccezione del solo intervento di ampliamento.

L'inclusione di aree od edifici in questa zona non comporta la decadenza dei vincoli istituiti ai sensi della LR 24/85.

Per gli altri interventi, si applicano i distacchi di cui al precedente punto 7.

In ogni caso, l'altezza massima degli edifici è fissata in m. 7 (sette).

Le domande di concessione edilizia devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nonché le opere inerenti alla sistemazione/ realizzazione degli accessi e dei servizi a rete.

Per i parcheggi privati è prescritta una dotazione non inferiore a mq. 1 (uno) ogni mc. 10 (dieci) di nuova costruzione e ampliamento e comunque in misura non inferiore a un posto macchina, in autorimessa per ogni nuovo alloggio, di misura non inferiore a mq. 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Per la realizzazione di parcheggi interrati si richiama quanto stabilito al precedente art. 11, comma 7, lettera b).

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

Gli interventi previsti dal presente articolo, con particolare riferimento a quelli sugli edifici esistenti, devono essere attuati nel rispetto e salvaguardia degli elementi di interesse storico, architettonico, morfologico ed ambientale eventualmente presenti.

Vanno inoltre esclusi: materiali, tipologie ed interventi sulle aree scoperte, che non siano coerenti con il contesto insediativo tenuto conto anche dell'ambiente naturale e agricolo circostante. In particolare nella sistemazione delle aree scoperte deve essere assicurata la massima permeabilità del terreno utilizzando, per le parti pavimentate, materiali idonei a questo scopo.

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti, elementi di legno e simili) ovvero con murature tradizionali o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva scelta tra le specie locali.

Non si applicano le norme di cui al precedente art. 8 ter.

## **Art. 20                   ZONA AGRICOLA E**

La zona agricola è destinata all'esercizio dell'attività agricola ed è suddivisa nelle sottozone E2, E2 di tutela, E3 di tutela, ed al recupero ad usi abitativi degli annessi rustici di valore storico-architettonico ed ambientale (art.11.2.3 del P.A.T.).

### **1 - Edificabilità**

L'edificabilità è disciplinata dalla L.R. 11/2004 e successive modificazioni nei limiti stabiliti per le singole sottozone.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.44 comma 5ter della L.R. n.4/2008, in tutte le zone agricole è consentita la deroga alle altre norme dello stesso articolo 20 per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per una superficie massima di mq.10 (dieci).

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

Per la realizzazione di eventuali parcheggi interrati si richiama quanto stabilito al precedente art. 11, comma 7, lettera b).

## **SOTTOZONA E2 - SOTTOZONA E2 DI TUTELA**

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- ampliamento delle singole unità abitative, stabilmente abitate da almeno 7 anni, fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 (ottocento) elevato a mc 1200 (milleduecento) per usi agroturistici nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;
- la costruzione di case di abitazione in funzione della conduzione del fondo, nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
- costruzione di annessi rustici, comprese le serre fisse, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 3% (tre per cento) del fondo rustico e comunque non superiore a mq 300 (trecento) per aziende di superficie fino a 3 (tre) ettari e mq 800 (ottocento) per aziende di superficie maggiore di 3 (tre) ettari; tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendale conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione, che il Sindaco si riserva di valutare, rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante la necessità delle opere ai fini produttivi, come disposto dalla L.R. 24/85 - art. 6, secondo comma;
- demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, in loco o, se possibile, in aree contigue ad edifici esistenti e comunque nel rispetto dell'integrità del fondo;
- impianti tecnologici pubblici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito.

Non è consentita la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale.

Le nuove case di abitazione e i nuovi annessi rustici devono essere ubicati in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo così come definito dall'art. 2 della L.R. 24/1985.

## **SOTTOZONA E3 DI TUTELA**

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e ristrutturazione edilizia;



- ampliamento delle singole unità abitative, stabilmente abitate da almeno 7 anni, fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 (ottocento) elevato a mc 1200 (milleduecento) per usi agroturistici nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;
- ampliamento degli annessi rustici esistenti, comprese le serre fisse, fino ad una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, di mq 300 (trecento);
- demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, in loco o, se possibile, in aree contigue ad edifici esistenti e comunque nel rispetto dell'integrità del fondo;
- impianti tecnologici pubblici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito.

Non è consentita la costruzione di nuove case di abitazione e di nuovi annessi rustici.

## **2 - Limiti di altezza e distanza**

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti limiti:

- a) altezza massima m 7 (sette);
- b) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua secondo le prescrizioni delle leggi vigenti; per gli altri distacchi valgono le norme del precedente art. 7, salvo il distacco tra le abitazioni e le stalle che non deve essere inferiore a m 50 (cinquanta).

## **3 - Caratteri dell'edificazione**

Tutti gli interventi edilizi devono essere coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici delle preesistenze rurali del sito e la qualità dell'ambiente naturale e agrario circostante, escludendo tipologie edilizie e caratteri costruttivi propri dell'edilizia industriale;
- b) la configurazione del piano di campagna esistente evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti, elementi in legno e simili), ovvero con murature tradizionali o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva scelta tra le specie locali.

Il Comune può imporre la demolizione di manufatti o elementi in contrasto con i caratteri ambientali della zona agricola, ovvero per motivi statici o igienici; in tal caso, solo per gli annessi rustici, potrà essere autorizzato il recupero del relativo volume oltre i limiti stabiliti al precedente punto 1, e comunque nel rispetto di quanto indicato nell'art. 41 della L.R. 11/2004 e

sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva delle preesistenze edilizie ed ambientali.

Le domande di permesso di costruire / DIA o SCIA devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

#### **4 - Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario**

L'uso del territorio agricolo deve essere coerente con i caratteri del paesaggio agrario definito dalla struttura insediativa rurale, dalla tessitura fondiaria, dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dal sistema delle strade pubbliche e delle strade poderali, dei sentieri e dei corsi d'acqua.

Il Comune ha la facoltà di:

- a) sistemare ed aprire al pubblico transito le strade poderali ed i sentieri sulla base di progetti coordinati diretti al recupero e alla valorizzazione delle qualità ambientali del paesaggio agrario mediante la salvaguardia e la sistemazione delle alberature, delle piantate e dei corsi d'acqua disposti lungo i percorsi. Gli interventi riguardano i percorsi di interesse paesaggistico nel territorio peri-urbano indicati nelle planimetrie del P.I. e possono estendersi nelle fasce laterali al sedime delle strade per una profondità massima di m 20 (venti) per lato;
- b) recuperare e valorizzare le tracce degli antichi percorsi fluviali adottando soluzioni coerenti con i caratteri specifici del sito.

I sentieri possono essere utilizzati, oltre che per i mezzi agricoli, solo per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione.

Le strade poderali ed i sentieri devono essere sistemati con fondo stradale naturale, mentre le fasce laterali possono essere attrezzate per la sosta e il tempo libero.

Nelle sottozone E2 di tutela e E3 di tutela devono essere mantenute:

- a) la tessitura fondiaria del territorio;
- b) la rete idrografica vietando la tombinatura, la soppressione e la rettifica di scoline, fossi e corsi d'acqua, salvo nei casi di documentate esigenze igieniche e di funzionalità valutate in sede di domande di concessione o autorizzazione;
- c) i filari di alberature, le piantate e le capitozze che possono essere sostituite od integrate solo con soggetti della medesima specie o di altra specie tradizionale.

Per le strade e/o percorsi di interesse paesaggistico è vietata di norma qualsiasi modifica al

tracciato o alla pavimentazione che non sia finalizzata alla rinaturalizzazione dell'infrastruttura o che ne deconnoti l'aspetto.

## **Art. 21           ZONA INDUSTRIALE**

Nella Zona Industriale sono ammesse:

- a) le destinazioni produttive: industriali, artigianali, della logistica e dell'intermodalità;
- b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:
  - i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie di somministrazione massima di mq. 300 (trecento);
  - le autorimesse di uso pubblico;
  - gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
  - gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
  - le agenzie bancarie, assicurative;
- b1) Commercio all'ingrosso;
- b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;
- b3) Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 251 (duecentocinquantuno) e mq 2500 (duemilacinquecento), con esclusione dei negozi di vicinato, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:
  - mobili;
  - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia;
  - legnami;
  - nautica.

E' vietata ogni altra destinazione commerciale e direzionale e non sono compatibili interventi sugli edifici esistenti comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in

assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari ad eccezione degli interventi volti all'insediamento delle destinazioni sopraindicate.

Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b3, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento. Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e pubblico spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili;

- c) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- d) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- e) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;
- f) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Non sono comunque consentite le destinazioni direzionali e commerciali non specificatamente previste dalle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, per le destinazioni produttive, devono rispettare le seguenti norme:

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma

delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);

- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento).

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

Detti interventi, qualora interessino un'area o lotto di superficie pari o superiore a mq 20.000, (ventimila) sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo fermo rimanendo che il lotto minimo è fissato in mq 10.000 (diecimila).

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una dotazione di:

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di

automezzi in relazione all'attività svolta.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori.

Il 60% (sessanta per cento) dell'area non coperta da edificazione va realizzata tramite superfici permeabili tali da consentire il deflusso delle acque per percolazione.

Nella formazione di parcheggi e piazzali si dovrà evitare la creazione di ampie superfici impermeabili.

In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano degli Interventi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione d'uso, anche senza opere e/o aumento delle unità immobiliari, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della dotazione dei parcheggi privati.

E' sempre ammessa, nel limite del 15% (quindici per cento) della s.l.p., la modifica della destinazione produttiva con altre destinazioni consentite, nei limiti di cui ai precedenti commi, nel rispetto della dotazione di parcheggi a standard.

### **Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.**

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..

E' consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco \* è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano



ed alla stipula di una convenzione che contenga:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) la cessione al Comune o la costituzione di vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) i termini per l'ultimazione delle opere e le modalità di controllo;
- d) le sanzioni e le garanzie per l'adempimento degli obblighi.

L'ambito dello s.u.a. potrà interessare anche solo una parte, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie territoriale di zona (sz); in tal caso lo s.u.a. va inquadrato in un progetto generale esteso a tutta la zona.

Le altezze e i distacchi, come sotto definiti, potranno essere variati in sede di approvazione dello s.u.a. in funzione di particolari soluzioni planivolumetriche e/o delle destinazioni d'uso, ai sensi del precedente art. 3.

Ogni edificio deve essere dotato di spazi a parcheggio e manovra privati della dimensione minima di 1 mq ogni 2,50 mq di superficie lorda di pavimento.

La dotazione di parcheggio a standard va ricavata prioritariamente su aree pubbliche e/o di uso pubblico.

I parcheggi privati potranno essere realizzati nelle aree private in superficie, nel sottosuolo all'interno o sul tetto degli edifici o in autosilo.

Le nuove strade pubbliche e/o di uso pubblico vanno ricavate prioritariamente nell'ambito della superficie edificabile.

Il Sindaco, in sede di convenzionamento degli interventi, ha facoltà di imporre una quantità di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, superiore a quella sotto definita, in relazione alle destinazioni ed attività da insediare.

Le destinazioni d'uso ammesse, come definite dal R.E. sono:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico convenzionati;
- turistico-ricettive;
- commerciali, compresi i negozi di vicinato;
- grandi strutture di vendita non alimentari, così come definite dalla L.R. n. 50/2012, per una superficie lorda di pavimento non superiore al 70% del totale;
- residenziali.



Le destinazioni d'uso vietate sono:

- direzionale;
- attività di rottamazione e simili;
- depositi all'aperto.

Specifiche prescrizioni di zona:

- indice di zona: slp. 0,6 (zero virgola sei) mq/mq di (sz);
- altezza massima: m. 12,00 (dodici) ;
- distacchi: quelli definiti dal precedente art. 7 delle N.T.A.;
- indice di permeabilità: ip > 25% (venticinque per cento) della (sz);
- indici ambientali: alberature n. 80/ha;  
arbusti n. 120/ha;
- destinazione residenziale: massimo 10% (dieci per cento) della s.l.p. massima;
- dotazione di aree a servizi: mq 1,0/mq di s.l.p. di cui:
  - a verde la quantità di cui alla percentuale precedentemente riportata;
  - a parcheggio min. il 50% (cinquanta per cento), con esclusione delle grandi strutture di vendita per le quali si applicano i parametri definiti dal precedente art.8bis.

I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% (cinquanta per cento) anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

In assenza di strumento urbanistico attuativo, per l'edilizia esistente valgono le norme di cui al precedente art. 8, senza modifica delle utilizzazioni in atto.

Per la zona P.T.4 non sono consentite le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita del settore alimentare. Non sono consentiti stralci di attuazione e comunque l'ambito dello strumento attuativo deve, in ogni caso, comprendere le aree a servizi previsti dal P.I. sulle aree contermini che vanno considerate aggiuntive rispetto a quelle derivanti dallo strumento attuativo, secondo la seguente ripartizione: il verde pubblico va considerato totalmente aggiuntivo mentre per i parcheggi va considerata aggiuntiva una superficie non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di quella richiesta.

Nell'ambito dell'area a verde dello strumento attuativo della zona P.T.4, deve essere ritrovata un'idonea area da destinare all'eventuale localizzazione di una stazione – fermata ferroviaria.

Raccomandazione di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 2650 del 7 agosto 2006.

*Relativamente all'ambito dell'Accordo di programma, opportunamente individuato nella*

*cartografia, si ricorda al Comune la necessità di rispetto delle clausole contenute nell'Accordo stesso (D.P.G.R.V. n. 1921 del 17 settembre 2001 e Decreto del Sindaco pubblicato nel B.U.R. n. 74 del 8 agosto 2003)*

### **Zona P.T.s**

In detta zona gli interventi sono finalizzati, principalmente, alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'area e degli edifici esistenti.

Nel rispetto dei valori storico-architettonici riconosciuti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, comprendente anche i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, interessante tutta l'area, e di una convenzione nel caso gli interventi siano attuati da soggetto diverso dal Comune.

Con riferimento alla superficie territoriale di zona (sz) gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- superficie edificabile non superiore al: 33% (trentatre per cento) di (sz);
- superficie scoperta a servizi : 67% di (sessantasette per cento) (sz) di cui almeno il 20% (venti per cento) destinata a verde;
- indice territoriale di zona: s.l.p. 0,4 mq/mq di (sz);
- altezza massima: m 6,50 (sei e cinquanta) riferita agli ampliamenti e alle nuove costruzioni qualora non destinate ad usi pubblici e/o di interesse pubblico (attività culturali, sociali, ricettivi ecc.), salvo diverse prescrizioni del piano attuativo;
- indice di permeabilità : ip > 30% (trenta per cento) della (sz);
- indici ambientali : alberature n. 80/ha, arbusti n. 120/ha.

Le destinazioni d'uso ammesse, come definite dal Regolamento Edilizio (R.E.) sono:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- direzionali;

- turistico – ricettive;
- commerciali, comprese le strutture di vendita e le grandi strutture di vendita del settore non alimentare, così come definite dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento Edilizio.

Dotazione di parcheggi non inferiore ad 1 mq ogni 1 mq di s.l.p., con esclusione delle grandi strutture di vendita per le quali si applicano i parametri della L.R. 50/2012.

Per le demolizioni e nuove costruzioni, ampliamenti, nuove costruzioni, va ricavata una dotazione di parcheggi aggiuntiva non inferiore a mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p.-

E' consentita la realizzazione di vani interrati unicamente per il posizionamento di impianti tecnologici e/o ripostigli.\*

## **Art. 22 bis      ZONA POLIFUNZIONALE COMMERCIALE-ARTIGIANALE E PER LE ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE**

In detta zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i relativi uffici:

- a) artigianali;
- b) turistico-ricettive;
- c) residenziali nel limite massimo del 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento;
- d) commerciali con le seguenti esclusioni:
  - commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore ai mq 1.000 (mille) del settore alimentare e mq 2.500 (duemilacinquecento) del settore non alimentare;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, multisale, discoteche e attrezzature per la musica di massa, con superficie complessiva superiore a mq 1.000 (mille).

Sono inoltre ammesse:

- le autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani sotto e/o sopra il piano campagna; per quest'ultima si applicano le norme per gli autosilos del successivo art.25;
- i servizi pubblici o di uso pubblico.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

- direzionali;

---

\* Nota: **sz** = superficie territoriale di zona  
**ip** = indice di permeabilità

**se** = superficie edificabile  
**s.l.p.** = superficie lorda di pavimento

- le attività di rottamazione e simili;
- i depositi all'aperto.

Nella zona polifunzionale commerciale-artigianale le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore a ½ della superficie territoriale di zona;
- altezza massima m. 12 (dodici);
- distacco minimo dalle strade m 10 (dieci) e dai confini di proprietà m. 6 (sei); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate m. 10 (dieci).

Ogni edificio deve essere dotato di spazi per parcheggi o manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento da ricavarsi nell'ambito del lotto o in area funzionalmente collegata.

Per le destinazioni commerciali, ad esclusione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita dal precedente art.8 bis, e comunque per le destinazioni che comportano afflusso di pubblico realizzabili mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o cambi di destinazione anche senza opere, deve essere prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore dotazione di parcheggi in relazione all'attività commerciale od artigianale svolta.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso alla formazione di strumento urbanistico attuativo. In questo caso i distacchi e le altezze sono definiti ai sensi del precedente art. 3.

Le aree da destinare alla demolizione degli autoveicoli devono essere utilizzate solo per tali attività e attrezzate sulla scorta delle leggi statali e regionali e nel rispetto dei caratteri dell'ambiente circostante avendo cura di impedire, mediante sistemazione a verde e alberature d'alto fusto, la visione diretta dell'attività dagli spazi pubblici e privati.

L'attività deve svolgersi in un'area, comprendente i manufatti e i depositi all'aperto, recintata mediante un muro chiuso di altezza non inferiore a ml. 3 (tre), distaccata non meno di ml. 10 (dieci) dalla strada, dai confini di proprietà, dalle aree pubbliche, dalle zone o aree a diversa

destinazione.

Gli interventi nell'area per attività di rottamazione sono soggetti alla progettazione unitaria dell'ambito comprendendo le aree a verde adiacenti l'autostrada, la cui sistemazione dovrà avvenire contestualmente all'insediamento delle attività.

Le aree a verde, compresa l'area per la rottamazione interessata dalla fascia di rispetto, devono essere piantumate, evitando filari geometrici, in modo da formare macchie arboree d'alto fusto costituite da specie tipiche del luogo.

In sede di progettazione unitaria vanno inoltre definiti gli accessi carrabili in particolare quelli interessanti la fascia di rispetto, le mascherature laterali e comunque quanto necessario per l'attuazione di un intervento coordinato.

Le zone di accumulo non possono avere altezze superiori a ml 4,00 (quattro).

### **Prescrizioni di carattere igienico-ambientale per attività di rottamazione**

- deve essere evitata ogni forma di inquinamento delle acque. I reflui inquinanti provenienti da operazioni e/o processi idroesigenti potranno essere scaricati previa depurazione o raccolti e conferiti a ditte autorizzate allo smaltimento;
- tutti gli scarichi idrici devono essere autorizzati;
- le acque meteoriche di dilavamento di superficie potenzialmente inquinate dovranno essere raccolte in vasche di opportune dimensioni in relazione dell'entità della superficie interessata, le acque raccolte potranno essere scaricate previa depurazione o conferite a ditte autorizzate allo smaltimento;
- devono essere evitati ristagni di acqua;
- lo stoccaggio di pezzi meccanici, apparecchiature, contenitori ecc. che possono rilasciare inquinanti al dilavamento meteorico, deve essere effettuato al riparo dagli eventi atmosferici;
- è vietata ogni forma di termodistruzione dei rifiuti;
- deve essere evitato il proliferare di ratti, larve e insetti, provvedendo a disinfestazioni periodiche, qualora necessarie;
- le operazioni ed i processi devono essere condotti in modo da evitare rischi per l'incolumità delle persone e danni alle cose;
- i processi che producono gas, vapori, fumi o polveri aero-disperse devono essere dotati di sistemi per la captazione e l'abbattimento degli inquinanti. Gli abbattimenti a umido devono prevedere la raccolta delle acque di abbattimento che saranno smaltite secondo i criteri ai punti precedenti;

- la raccolta e la rottamazione di frigoriferi e parti di impianti frigoriferi contenenti fluidi frigoriferi è permessa solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta di tali fluidi;
- la raccolta e rottamazione di serbatoi contenenti gas compressi o liquefatti è consentita solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta totale dei gas;
- è proibita la rottamazione dei serbatoi, impianti e loro parti prima di aver verificato il loro svuotamento totale;
- è proibita la raccolta di apparecchiature contenenti o contaminati da policlorodifenili (PCB), policlorotrifenili (PCT) e loro miscele;
- lo svuotamento dei liquidi e lo smontaggio degli accumulatori devono essere effettuati con precedenza rispetto ad ogni altra operazione, tali operazioni devono essere svolte entro il più breve tempo possibile dal ricevimento del mezzo da rottamare;
- le operazioni di cui al punto precedente devono essere effettuate su piattaforme impermeabilizzate e coperte, dotate di sistemi di raccolta per gli eventuali spandimenti;
- lo stoccaggio dei liquidi deve essere effettuato in serbatoi dotati di bacino di contenimento di capacità pari all'intero volume del serbatoio;
- lo stoccaggio degli accumulatori deve essere effettuato in idonei contenitori che devono possedere requisiti di resistenza chimica all'attacco acido e di resistenza meccanica. Questi contenitori devono essere posti al riparo dagli eventi atmosferici;
- è vietato lo stoccaggio di rifiuti all'interno delle carcasse degli autoveicoli;
- devono essere rispettate le norme in materia di prevenzione infortuni e di igiene del lavoro;
- devono essere rispettate le norme in materia di prevenzione incendi;
- i veicoli possono essere avviati alla rottamazione solo dopo aver accertato l'avvenuta radiazione dal pubblico registro automobilistico ed aver riportato su apposito registro da tenere costantemente aggiornato presso il centro, gli estremi della formalità di radiazione;
- il tempo massimo di detenzione dei materiali da avviare alla rottamazione non deve essere superiore a 180 giorni;

Per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

La zona contraddistinta con asterisco (\*) è subordinata a strumento urbanistico attuativo ai sensi del precedente art. 3, il cui ambito di intervento deve, quantomeno, comprendere anche le aree previste a servizi limitrofe (verde, parcheggi), che vanno considerate aggiuntive rispetto

agli standard richiesti - mq 100 (cento) ogni mq 100 (cento) di s.l.p. e/o L.R. 50/2012; il parcheggio previsto dal P.I. può concorrere alla formazione degli standard in misura non superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie.

**Art. 22 ter      ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI  
TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE SPECIFICA A SEDE  
STRADALE E AREE DI RISPETTO**

In detta zona gli interventi di ristrutturazione e/o nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo definito ai sensi del precedente art. 3 nel rispetto della dotazione a standard definito dalla Legislazione Regionale per le zone artigianali di completamento e della L.R. n. 50/2012 per le destinazioni commerciali.

La progettazione urbanistica di dettaglio dell'area, dovrà comunque relazionarsi, in termini compositivi, architettonici e funzionali, con le vicine zone di trasformazione previste e con le numerose presenze residenziali esistenti. A tal proposito lo S.U.A. dovrà prevedere soluzioni sintattiche tali da garantire la coerente relazione tra le diverse funzioni, includendo adeguate fasce di mitigazione tra le differenti zone omogenee.

L'ambito dello strumento attuativo può interessare anche solo parte della superficie di zona, non meno del 25 % (venticinque per cento), in questo caso lo strumento attuativo va inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona.

Per quanto riguarda le altezze e i distacchi, come sotto definiti, questi potranno essere precisati e/o ridefiniti in sede di strumento attuativo in funzione di soluzioni planivolumetriche.

Ogni edificio deve essere dotato di spazi di parcheggio e manovra privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento da ricavarsi nell'ambito, delle aree private.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore dotazione di parcheggi in relazione all'attività artigianale o commerciale svolta.

Lo strumento urbanistico attuativo va redatto, inoltre, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di zona:

- per le destinazioni non artigianali e comunque per le destinazioni d'uso che comportano afflusso di pubblico va prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento;

– ripartizione funzionale:

- superficie edificabile (se) non superiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
- superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico (sp) non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di sz da destinare a parcheggi e a verde.

Le nuove strade pubbliche e/o di uso pubblico vanno ricavate prioritariamente nell'ambito della superficie edificabile.

– indice territoriale di zona:

- s.l.p. mq/mq 0,5 (zero virgola cinque), altezza m 9 (nove), distacchi come da precedente art. 7;

– indici di permeabilità e ambientali:

- $I_p \geq 30\%$  (trenta per cento) di sz;
- alberature 80 (ottanta) unità Ha;
- arbusti 120 (centoventi) unità Ha;

– destinazioni d'uso ammesse (riferito al R.E.):

- artigianali, commerciali con le seguenti esclusioni:
  - medie e grandi strutture di vendita;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, multisale, discoteche e attrezzature per la musica di massa, con superficie complessiva superiore a mq 1.000 (mille).

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso:

- residenziali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico convenzionati.

Le destinazioni d'uso sopra riportate vanno articolate secondo le seguenti percentuali:

- artigianale nel limite minimo del 40% (quaranta per cento) della superficie lorda di pavimento;
- altre destinazioni nel limite massimo del 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda di pavimento.
- residenziale 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento.

Sono vietate le destinazioni industriali, direzionali.

In assenza di strumento attuativo: per l'edilizia esistente a destinazione non residenziale, sono ammessi gli interventi di conservazione dell'esistente con esclusione della ristrutturazione edilizia e comunque senza modifica delle destinazioni in atto; per le destinazioni residenziali si applicano le norme di cui al precedente art. 8.



Per quanto riguarda le destinazioni commerciali va in ogni caso garantito il rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art.8bis.

## **Art. 23                    ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO**

Tutti gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto, salvo la demolizione degli elementi in contrasto con i valori storici, architettonici, ambientali.

Gli interventi ammessi sono quelli precisati dal precedente art. 8.

Il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree scoperte nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tali aree possono essere utilizzate anche per attrezzature sportive e per il tempo libero ad uso privato non commerciale.

Per gli edifici utilizzati per attività **commerciali, direzionali, turistiche** sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) del precedente art. 8, con la precisazione che nell'ambito delle attività commerciali sono ammessi i negozi di vicinato e le medio- piccole strutture di vendita nel rispetto della dotazione di parcheggi, ferma restando l'ammissibilità delle medie strutture di vendita in caso di formazione di strumento urbanistico attuativo di cui al precedente art. 11.

Per gli edifici con utilizzazione **industriale e artigianale** in attività alla data del 26 novembre 2001 valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 37.

Per gli immobili con utilizzazione industriale e artigianale in attività o dimessi per i quali si rendono opportuni interventi di riutilizzo degli immobili (interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica), valgono le disposizioni di cui al comma 3 del successivo art. 37.

Gli interventi di cui ai commi precedenti vengono concessi a condizione che non venga modificata l'utilizzazione in atto; tuttavia è ammesso a fini residenziali il riutilizzo degli annessi rustici.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di procedere alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un indice di edificabilità massimo di 2 (due) mc/mq riferito alla superficie della zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto oggetto dello strumento attuativo.

Sono in ogni caso escluse dall'obbligo di formazione di uno strumento urbanistico attuativo le aree di superficie inferiore ai 4000 (quattromila) mq., di scarsa accessibilità da strade o spazi

pubblici (esistenti o previsti). In tali casi è possibile la ristrutturazione dell'esistente, anche con demolizione e ricomposizione volumetrica, nei limiti di cui al comma precedente, mediante permesso di costruire in diretta attuazione del P.I., anche con cambio d'uso compatibile con le destinazioni delle zone circostanti, e pagamento del contributo concessorio. Devono essere ricavati gli standard primari di verde e di parcheggio. Questi ultimi saranno prioritariamente vincolati all'uso pubblico, con possibilità di chiusura notturna.

Nel caso in cui l'ambito dello strumento urbanistico attuativo, proposto dal soggetto privato, comprenda anche aree destinate a servizi (verde, parcheggi, ecc.) dal P.I., non di proprietà pubblica o non gravate di servitù pubblica, la superficie di riferimento ai fini della definizione dell'indice massimo di edificabilità è quella derivante dalla somma della superficie dell'area di cui al comma precedente e di quella delle eventuali aree a servizi.

Il volume edificabile non potrà comunque superare quello esistente.

Le eventuali aree a servizi, comprese nell'ambito del piano attuativo, anche se non fisicamente o funzionalmente collegate all'area di intervento devono, in ogni caso, risultare incluse nel Settore Urbano <sup>5</sup> a cui appartiene la medesima area di intervento.

La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. o, nel caso di cui al 9° capoverso del presente articolo, dal planovolumetrico presentato in sede di domanda di permesso di costruire. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse dal precedente art. 11.

In assenza di strumento urbanistico attuativo per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7 e le norme di cui al precedente art. 8 ter limitatamente al riutilizzo degli edifici esistenti per parcheggi pertinenziali.

Le aree per servizi di Piano degli Interventi eventualmente inserite nello strumento attuativo che concorrono alla formazione dell'indice di cui al precedente comma 8, vanno cedute al Comune o vincolate ad uso pubblico a scomputo oneri e vanno considerate come aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Per gli immobili inclusi nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale, sono consentiti, anche senza ricorrere a strumenti urbanistici attuativi:

a) gli interventi di cui al precedente art. 8;

---

<sup>5</sup> Entità territoriale di riferimento per il calcolo degli standards così come definita dal P.I.

- b) la modifica delle utilizzazioni in atto per destinazioni integrative e/o coerenti con quelle previste nel parco;
- c) la ristrutturazione urbanistica degli immobili senza aumento del volume edilizio esistente con un massimo di mc/mq 5 (cinque) e altezze non superiori a m 8,50 (otto e cinquanta), assicurando la tutela dei caratteri tipici dell'edilizia rurale da valorizzare mediante adeguati interventi di recupero; in tal caso non è consentito l'ampliamento di cui al citato art. 8.

**Art. 24            ZONA DI TUTELA DELLE UNITA' INSEDIATIVE DI INTERESSE  
STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE ESTERNE AL  
CENTRO STORICO**

La zona di tutela individua unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al Centro Storico.

Nella zona di tutela sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dell'articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e dei caratteri storici, architettonici e ambientali degli edifici:

- a) residenziale;
- b) agricola;
- c) commerciale, limitatamente ai negozi di vicinato, ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, alle mostre anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- d) artigianale, limitatamente all'artigianato di servizio e/o artistico;
- e) turistica e ricreativa;
- f) direzionale, limitatamente alle sedi rappresentative di banche, società, enti ed istituti;
- g) pubblica e di interesse pubblico.

Sono comunque escluse tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Sindaco, possono compromettere i caratteri storici, architettonici e ambientali.

La tutela è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi di parti di edifici mancanti o crollate e dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente

documentata. In questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale viene computato come esistente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ricostruzione, la definizione del tipo di intervento avviene mediante una preliminare richiesta di parere accompagnata da una adeguata documentazione sullo stato di fatto e da un progetto di massima. In tale sede il Sindaco definisce l'ambito dell'intervento, che può interessare anche l'intera unità insediativa, il tipo di intervento ammissibile all'interno degli interventi consentiti nonché l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore ambientale.

Nelle ricostruzioni devono essere rispettati i distacchi stabiliti dal precedente art. 7.

Non si applicano le norme per l'edilizia esistente di cui all'art. 8.

Si applicano le norme di cui al precedente art. 8 ter, limitatamente al sottosuolo.

Qualora l'unità insediativa sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale di P.I., la superficie di zona dell'unità insediativa concorre alla formazione della superficie fondiaria minima del fondo stesso.

## **Art. 25            AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

Le aree per **servizi di interesse generale** sono destinate alle attrezzature di servizio secondo la specificazione risultante nel Piano degli Interventi nel rispetto del successivo art. 31:

1. uffici amministrativi (es.: municipio, prefettura, questura, archivio di stato, provincia, genio civile, ecc.);
2. attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere;
3. università;
4. centri di interesse scientifico e culturale (es.: biblioteche, musei, casa della cultura, ecc.);
5. attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;
6. attrezzature assistenziali (es.: istituti per l'infanzia, case di riposo per anziani, istituti per portatori di handicap, ecc.);
7. attrezzature sociali (es.: centri di accoglienza, case dello studente, istituti vari, ecc.);
8. istituzioni religiose di livello urbano (es.: istituti religiosi, seminari, ecc.);
9. impianti annonari;
10. dogana;

11. fiera e attività connesse quali: centro congressi, attrezzature ricettive, attività commerciali con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi e relativi uffici. Per la zona ricompresa nell'ambito dell'Accordo di Programma di cui al D.P.G.R.V. del 30 ottobre 1998 n. 2001, si applicano le norme particolari riportate in appendice al presente fascicolo;
12. poste e telefoni;
13. vigili del fuoco, polizia, carabinieri;
14. impianti militari;
15. aeroporto;
16. stazione autolinee - polo intermodale;
17. azienda trasporto pubblico;
18. autosilos;
19. impianti tecnologici;
20. cimiteri;
21. carceri;
22. altre attrezzature di interesse generale, compresi i campeggi, le aree attrezzate per la sosta dei veicoli, spettacoli viaggianti, ecc..;
23. attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto.

Per i servizi di cui al presente articolo è richiesta, di norma, una dotazione minima di:

- parcheggi privati in ragione di mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p.;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in ragione di mq 40 ogni 100 mq al netto dei muri.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 1, 2, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 22, 23, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5 (cinque) riferito alla superficie dell'area indicata nel Piano degli Interventi per detti servizi;
- spazi per parcheggi commisurati alla funzione delle attrezzature.

Il Polo Intermodale è destinato alle nuove funzioni urbane previste a supporto ed integrazione delle nuove funzioni di scambio conseguenti la realizzazione dei nuovi sistemi di mobilità del SIR, del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale e dell'Alta Velocità; in tale ambito trovano attuazione le intese sottoscritte con Accordo di Programma del 29.03.99, approvazione del SFMR - 1° stralcio, e con Accordo Procedimentale del 31 luglio 1998, approvazione del quadruplicamento della linea ferroviaria Pd - Ve.

La realizzazione del Polo Intermodale è subordinata all'approvazione di un progetto urbanisticounitario comprensivo dell'area destinata a "Zona Direzionale n.8", nella quale è

previsto un volume massimo di mc 41.000, art.19 delle NTA.

Il progetto urbanistico unitario sarà predisposto per iniziativa del Comune di Padova e definito d'intesa tra le proprietà.

Il progetto urbanistico unitario:

- dovrà essere corredato da una convenzione contenente anche la definizione delle modalità di gestione dell'intervento;
- dovrà prevedere l'organizzazione e la sistemazione degli spazi aperti pubblici o d'uso pubblico a verde o con attrezzamenti a verde;
- dovrà prevedere una dotazione di spazi di parcheggio non inferiore a 25-30.000 mq, aggiuntiva alla dotazione di servizio al nodo della stazione di Padova ed agli standard di progetto;
- dovrà prevedere un impianto di connessione con la stazione ferroviaria;
- potrà comprendere anche aree esterne all'ambito del Polo Intermodale qualora destinate a Servizi di Interesse generale e ad Aree per Impianti Ferroviari:

L'area del "Polo Intermodale", nell'ambito del progetto urbanistico unitario, è destinata ad ospitare le seguenti destinazioni:

- a) La stazione delle autolinee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, inclusi gli impianti, gli uffici e i servizi pertinenti, ivi compreso il parcheggio degli autobus extraurbani;
- b) Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico e/o gli autosilos di servizio alla stazione delle autolinee e alla stazione ferroviaria: All'interno di tali destinazioni, come successivamente precisato nel comma riguardante gli autosilos in generale, sono consentite attività commerciali, con l'esclusione delle medie, grandi strutture di vendita, nel limite del 20% (venti per cento della superficie lorda complessiva). In tal caso deve essere assicurata una superficie aggiuntiva di parcheggi in misura non inferiore a 40 (quaranta) mq ogni 100 (cento) mq di superficie lorda di pavimento. In sede di attuazione degli autosilos va tenuto conto delle eventuali disposizioni del piano commerciale
- c) Direzionali, come precisate nel precedente art.19, nel limite massimo di 9.000 mq;
- d) Turistica, recettiva e/od alberghiera, o comunque legate all'ospitalità;
- e) Culturali, ricreative
- f) Impianti ricreativi

In assenza del progetto urbanistico unitario sono ammesse solo le attrezzature di cui ai precedenti punti a), b).

L'area della fermata SFMR di Padova S. Lazzaro è destinata ad ospitare le funzioni di Parcheggio principale, di parcheggio per autobus extraurbani e di servizi a supporto alla mobilità.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui al precedente punto 5, devono rispettare, con riferimento alle singole aree indicate dal Piano degli Interventi per detti servizi, le seguenti prescrizioni:

- attrezzature per l'igiene e la sanità: superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento);
- indice di fabbricabilità non superiore a 5 (cinque) mc/mq.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi al precedente punto 3, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Zona Universitaria: indice massimo di edificabilità fondiaria, riferito alla superficie dell'area indicata nel P.I. per tale zona, mc/mq 5 (cinque). Gli edifici prospettanti la Porta Portello devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

In particolare, l'attuazione della Zona Universitaria U prevista a nord di Via Tommaseo è subordinata all'approvazione di progetto urbanistico esteso a tutta la zona con le relative interconnessioni con la zona universitaria posta a sud di detta via.

#### Zona Universitaria U2

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1 (uno);
- altezza massima degli edifici m 12 (dodici).

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 9 e 10, compresi nel perimetro della zona industriale e commerciale devono rispettare la normativa della Zona Industriale.

Gli autosilos di cui al precedente punto 18, compresi quelli realizzabili nella zona destinata a parcheggi principali di cui al successivo art. 26:

- altezza non superiore a m 20 (venti);
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'autosilos con un minimo di m 5 (cinque).

Gli autosilos, in generale, possono contenere oltre agli impianti per il servizio dell'autorimessa (distributori di carburanti, assistenza tecnica e simili) anche attività commerciali entro il limite del 20% (venti per cento) della superficie lorda complessiva, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita. Per silo previsto nell'ambito dell'”Accordo di Programma della

Fiera” si richiama quanto previsto dallo stesso Accordo di programma. Per le attività commerciali deve essere assicurata una superficie aggiuntiva di parcheggi in misura non inferiore a 40 (quaranta) mq ogni 100 (cento) mq di superficie lorda di pavimento, in sede di attuazione degli autosilos va tenuto conto delle eventuali disposizioni del piano commerciale.

Nell’ambito dell’Accordo di Programma di cui al D.P.G.R.V. del 30 ottobre 1998 n. 2001 , si applicano le norme particolari riportate in Appendice al presente fascicolo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 14, 15, 19, 20, 21 devono rispettare le disposizioni di legge vigenti.

Le attrezzature di interesse generale a **servizio della zona industriale** sono i servizi pubblici e di interesse pubblico a supporto delle attività di cui all'art. 21, quali:

- attrezzature partecipative, culturali, sociali, associative, assistenziali, ricettive;
- la sede e/o gli uffici del Consorzio Zona Industriale di Padova e degli enti fondatori;
- la sede e/o gli uffici degli enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, informatica, telematica di promozione dell’innovazione e dell’occupazione;
- le agenzie bancarie, assicurative, locali per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 100 (cento), impianti sportivi, ricreativi;
- autorimesse private e/o di uso pubblico, officine, stazioni carburanti, lavaggi, chioschi edicole, ecc. e comunque le destinazioni a supporto della Zona Industriale che saranno precisate in sede di convenzionamento;
- le discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all’incentivazione di cultura e spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni relative ai servizi per la Zona Industriale, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento) di ogni area;
- indice di edificabilità s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- altezza non superiore a m 35 (trentacinque).

Nel caso che due o più aree siano oggetto di un intervento unitario, è consentito, sulla scorta di un progetto planivolumetrico comprendente le varie aree da approvarsi ai sensi del successivo



art. 31 unitamente alla convenzione, concentrare, in tutto o in parte, la s.l.p. su un'unica area, ferma rimanendo la s.l.p. massima ammessa.

Tali attrezzature concorrono alla formazione degli standards urbanistici.

Le attrezzature a **servizio dell'interporto** comprendono:

- la sede e/o gli uffici dell'Interporto, gli uffici degli operatori presenti e operanti nell'Interporto (trasportatori e simili);
- le destinazioni a supporto delle attività portuali: uffici pubblici, servizi telematici e informatici, le attività ricreative e ricettive;
- le agenzie bancarie e assicurative, commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 100 (cento), locali per la vendita e somministrazione di alimenti e bevande;
- autorimesse private e/o di uso pubblico, officine, stazioni carburanti, lavaggi, chioschi edicole, ecc. e comunque le destinazioni a supporto delle attività interportuali che saranno precisate in sede di convenzionamento;
- le discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni relative ai servizi per l'Interporto, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento) di ogni area;
- indice di edificabilità s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- altezza massima m. 35 (trentacinque).

In sede di deliberazione del Consiglio Comunale di cui al successivo art. 31 il Sindaco può consentire altezze maggiori di quelle indicate ai precedenti commi, al fine di garantire una più ampia superficie scoperta (da destinare a parcheggi e verde) e per rispondere a particolari esigenze di funzionalità, razionalità e/o esigenze architettoniche.

Le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali, sociali e alle istituzioni religiose devono rispettare le prescrizioni relative al verde attrezzato, di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali, sociali e alle istituzioni religiose devono rispettare le prescrizioni relative alle aree per il verde attrezzato, di cui all'art.

29 delle presenti norme.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo in merito ai distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente, con destinazioni d'uso non conformi, valgono le norme del precedente art. 8 fermo, comunque, il numero dei piani preesistenti.

Gli interventi nelle aree occupate dalle comunità nomadi dovranno essere approvati con specifica delibera della Giunta Comunale, che ne stabilirà i contenuti con apposita convenzione.

### **Art. 25 bis      AREE PER IL NUOVO POLO DELLA SALUTE OSPEDALE POLICLINICO DI PADOVA**

Le aree comprese nell'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo polo della salute ospedale policlinico di Padova ratificato con D.C.C. n°26 del 11/05/2020 sono individuate nelle tavole del P.I. con la destinazione "AREE PER IL NUOVO POLO DELLA SALUTE OSPEDALE POLICLINICO DI PADOVA", ed evidenziate: con la lettera A l'area denominata "Giustiniano" e con la lettera B l'area denominata "S. Lazzaro".

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti in queste aree si attuano con le modalità dell' Accordo di Programma e dovranno rispettare i parametri previsti per la zona territoriale F) del D.M. 1444/68 e dal progetto sull'area definito con le modalità dell'Accordo di Programma stesso.

Per l'area A "Giustiniano" la progettazione dovrà prevedere una particolare attenzione all'inserimento nel contesto di valore culturale di cui l'area è parte, compreso il Parco delle Mura.

Per l'area B "S. Lazzaro" la progettazione dovrà prevedere una particolare attenzione alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del sito.

Le utilizzazioni ammesse nelle due aree sono :

- sanitarie e servizi complementari;
- università area medico-sanitaria e servizi collaterali per gli studenti.

Nella fase di attuazione dell'Accordo di Programma, dovranno essere osservate le prescrizioni poste nel parere VAS n.32 del 10 marzo 2020 e della relativa istruttoria tecnica per la VInCA

nostro protocollo n. 131745 del 24 marzo 2020.

## **Art. 26            AREE PER PARCHEGGI PRINCIPALI**

Le **aree per parcheggi principali** sono destinate alla sosta dei veicoli.

Il Piano degli Interventi indica le aree riservate ai parcheggi principali da realizzare a livello stradale e/o a più piani sotto e sopra il livello stradale; per questi ultimi si applicano le norme per gli autosilos del precedente art. 25.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Per l'area individuata con il n.1 sulla cartografia del P.I., la realizzazione degli interventi dovrà avvenire su aree non cedute all'Azienda Ospedaliera di Padova, salvo diverso accordo tra le parti.

## **Art. 27            AREE PER ATTREZZATURE STRADALI**

Le **aree per attrezzature stradali** sono destinate alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali. Sono pertanto ammesse le seguenti attività:

- autorimesse;
- parcheggi;
- stazioni di servizio e di rifornimento;
- uffici ed agenzie postali, bancarie, assicurative e d'informazione;
- attrezzature ricettive;
- pubblici esercizi;
- officine, ecc.;
- commercio al dettaglio, con esclusione delle grandi e medie strutture di vendita.

Le attività: uffici ed agenzie postali, bancarie, assicurative e d'informazione, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, devono essere funzionali alle esigenze delle rimanenti attività di cui sopra e il volume di pertinenza non potrà essere superiore al 30% (trenta per cento) del volume costruibile nell'area attrezzata.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto urbanistico di massima di ogni singola area unitamente ad un'apposita convenzione, approvato dal Comune, comprendente i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esterni.

L'urbanizzazione e l'edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale di zona mc/mq 3 (tre);
- superficie coperta dagli edifici, non superiore a 1/5 (un quinto) della superficie di ogni singola area;
- limiti di distanza, valgono le norme del precedente art. 7;
- interventi nell'edilizia esistente, valgono le norme del precedente art. 8.

Oltre alle disposizioni di cui al precedente comma, valgono le seguenti disposizioni:

**Area n. 1,** l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, inoltre, oltre agli spazi a servizi di legge indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione, il 40% (quaranta per cento) dell'area è da riservare a parcheggio privato di uso pubblico.

**Area n. 2,** è destinata esclusivamente agli addetti degli spettacoli viaggianti. L'indice di edificabilità è di 0,3 mc/mq (zero virgola tre).

**Area n. 3,** indice massimo di fabbricabilità territoriale di zona mc/mq 1 (uno).

## **Art. 28                    AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

Le **aree per verde pubblico** sono destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici.

In dette aree sono ammesse soltanto attrezzature pubbliche per lo svago e il ristoro, i negozi di vicinato, attrezzature sociali legate alla soluzione e cura di particolari patologie nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano degli Interventi possono essere precisate in sede esecutiva, anche nell'ambito delle zone destinate a verde pubblico attrezzato, senza alterare le quantità minime e i principi informativi del Piano degli Interventi.

## **Art. 29                    AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE**

Le **aree per verde pubblico attrezzato** sono destinate alle attrezzature sportive pubbliche o di

interesse pubblico e per il tempo libero nonché attrezzature sociali legate alla soluzione e cura di particolari patologie. L'intervento di soggetti privati viene definito dal Consiglio Comunale e sottoposto a convenzione.

In dette aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport e il tempo libero, pertinenti e funzionali all'impianto, ed i servizi ad essi relativi, i negozi di vicinato, foresterie per atleti e servizi collegati nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano degli Interventi possono essere precisate in sede esecutiva, anche nell'ambito delle zone destinate a verde pubblico di interesse generale, senza alterare le quantità minime e i principi informatori del Piano degli Interventi.

La superficie coperta degli edifici non deve superare 1/7 (un settimo) della singola area indicata dal Piano degli Interventi per il verde pubblico attrezzato.

La **ZONA SPECIALE U** è destinata ad insediamenti universitari con superficie coperta massima non superiore al 50% (cinquanta per cento) di quella indicata dal Piano degli Interventi per il verde pubblico attrezzato.

A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini.

Le attrezzature devono avere a disposizione:

- aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti e alla presunta affluenza degli utenti;
- aree sistemate a parco o giardino pubbliche e/o di uso pubblico, di superficie non inferiore a 1/3 (un terzo) della superficie complessiva dell'intervento.

Al rispetto di tale disciplina sono tenute anche le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali e sociali e alle istituzioni religiose.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

## **Art. 30 PARCO PER IMPIANTI SPORTIVI E ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE**

Il parco comprende:

- a) l'area destinata a un complesso di impianti e attrezzature di interesse territoriale, inserito in un contesto unitario di spazi aperti formato da parchi pubblici tematici e dal parco agrario, complesso disciplinato dal presente articolo 30;
- b) la zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto e la zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al Centro Storico, disciplinate dai precedenti articoli 23, 24.

Le destinazioni d'uso previste nel complesso di cui al punto a) sono le seguenti:

- 1) attrezzature per attività sportive pubbliche e/o di interesse pubblico con i relativi servizi di carattere amministrativo, organizzativo, di rappresentanza;
- 2) attrezzature per la medicina sportiva, la cultura fisica, le attività scientifiche e didattiche relative allo sport, nonché le attrezzature per la cultura, la formazione e il tempo libero;
- 3) impianti per il tempo libero e spettacoli viaggianti;
- 4) un complesso commerciale per la distribuzione al dettaglio con i relativi servizi;
- 5) pubblici esercizi, attrezzature alberghiere, servizi di interesse pubblico, servizi bancari, ecc.;
- 6) impianti per la distribuzione dei carburanti;
- 7) servizi integrativi e di supporto alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), 6).

Inoltre, l'area del parco è destinata:

- 8) alla formazione di un parco agrario con l'obiettivo di mantenere e sostenere l'agricoltura, senza ricorrere all'espropriazione dei terreni, orientando le aziende verso tecniche agronomiche rispettose degli ecosistemi agricoli, del paesaggio agrario e dell'ambiente in genere con possibilità sia di realizzare un nucleo di attrezzature per l'equitazione: allevamento e ricovero cavalli, maneggio coperto e/o scoperto con relativi manufatti di servizio, sia di raccordarsi alle attività ricreative, sportive, culturali esercitate nelle aree contigue; il Comune ha comunque la facoltà di espropriare i terreni necessari per realizzare le opere di urbanizzazione che saranno definite dal Piano di Dettaglio del Parco Agrario, di cui al quartultimo comma del presente articolo;
- 9) all'edilizia per gli addetti che operano nel parco, per gli studenti, gli atleti e i partecipanti alle attività del parco, da localizzare entro le aree aventi destinazioni sportiva e parco.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune è autorizzato dal Consiglio Comunale mediante apposita convenzione.

#### Aree e settori di intervento unitario<sup>6</sup>:

- stadio e opere collegate;
- attrezzature e servizi integrativi al “parco”;
- centro commerciale, albergo, servizi, parco storico-archeologico;
- impianti sportivi a nord-ovest dello stadio;
- attrezzature scientifiche e didattiche per lo sport;
- parco pubblico con orto botanico, arboreto, scuola di giardinaggio;
- parco pubblico attrezzato a est dello stadio;
- impianto sportivo per il tennis o altre attività;
- spettacoli viaggianti;
- campeggio;
- campi sportivi aperti;
- impianti distribuzione carburanti;
- collegamenti di Corso Australia con lo stadio, Via Montà, centro intermodale;
- residenze per studenti, atleti, partecipanti attività del “parco”;
- parco agrario.

#### Collocazione delle attrezzature:

- Parco Agrario nella porzione sud;
- centro commerciale e albergo nel quadrante nord-ovest in prossimità dei parcheggi dello stadio;
- palazzo dello sport, velodromo, palazzo del ghiaccio, centro ippico e attrezzature connesse, nel quadrante N.O.;
- l’area per spettacoli viaggianti in adiacenza al parcheggio P1 dello stadio;
- campeggio a est di Corso Australia; impianti sportivi all’aperto lungo via Retrone.

#### Direttive per la progettazione:

- va valorizzata la morfologia del Paleoalveo a ovest dello stadio;
- va diminuito l’impatto visivo dei parcheggi dello stadio tramite apposite sistemazioni a verde;
- i parcheggi dell’albergo devono essere indipendenti da quelli del centro commerciale;
- il centro commerciale, l’albergo e le attrezzature connesse devono essere oggetto di progettazione unitaria e prospettare una piazza, ed essere disbrigliati dalla viabilità di accesso allo stadio;

---

<sup>6</sup> Con deliberazione n. 1177 del 3 aprile 1997 la Giunta Regionale indica che le condizioni di seguito riportate “...sono desumibili dal progetto generale per l’Area a Parco già approvato dal Comune...”. (Progetto Urbanistico di Massima per il Parco per Impianti Sportivi e attrezzature di interesse territoriale approvato con D.C.C. n. 368 del 20 dicembre 1993).

- il centro commerciale non potrà superare i 2 piani;
- il complesso degli impianti sportivi a N.O. dovrà appoggiarsi su di un asse distributivo principale dotato di alta qualità formale costituito da una sequenza di giardini, piazzette, specchi d'acqua, ecc..;
- il parco dell'orto botanico dovrà essere progettato in modo da mediare il passaggio dal paesaggio agricolo a sud a quello definito dalle alberate a nord;
- Corso Australia va dotato di barriere antirumore.

L'attuazione del parco è subordinata alla formazione di un Progetto Urbanistico di Massima dell'intero parco, approvato dal Consiglio Comunale.

Il progetto:

- suddivide il territorio del parco in settori funzionali e aree di intervento unitario con l'obiettivo di salvaguardare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del sito e di contenere gli spazi destinati agli impianti e attrezzature a favore degli spazi aperti e naturali;
- stabilisce le direttive da osservare per l'attuazione coordinata di tutte le opere previste nei singoli settori funzionali e aree di intervento unitario.

Il Progetto Urbanistico di Massima si attua a mezzo di Piani di Dettaglio approvati dal Comune, volti a precisare sia le caratteristiche urbanistico-edilizie delineate dal Progetto Urbanistico di Massima, nel rispetto delle direttive stabilite per l'attuazione coordinata del parco, sia le opere di urbanizzazione necessarie per la funzionalità degli impianti e attrezzature; gli ambiti dei Piani di Dettaglio vengono definiti con deliberazione del Comune facendo riferimento ai settori funzionali e alle aree di intervento unitario di cui al comma precedente, ma potranno essere configurati in modo diverso sulla base dei programmi di attuazione stabiliti dalla citata deliberazione.

I Piani di Dettaglio, di cui al comma precedente, possono essere approvati come:

- a) strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, se necessari per conseguire la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) progetti preordinati all'attuazione coordinata di interventi diretti sulla base di apposite convenzioni volte, tra l'altro, al coordinamento temporale e intersoggettivo delle operazioni.



Il progetto di massima definisce:

- l'organizzazione degli spazi riservati al parco e alle destinazioni d'uso sopraindicate nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, sia naturale che edificato, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- i collegamenti dell'area con la viabilità esterna mediante adeguate opere di canalizzazione e svincolo del traffico con le arterie di viabilità principale, risolvendo i problemi di afflusso e deflusso degli impianti sportivi con maggiore affluenza di pubblico;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte tra le specie locali;
- i limiti dei parametri urbanistici e edilizi ritenuti necessari in rapporto ai caratteri dell'ambiente e alle esigenze degli impianti e attrezzature;
- l'ambito delle aree da sottoporre alla eventuale formazione di strumenti urbanistici attuativi;
- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzare con priorità.

La formazione del Progetto Urbanistico di Massima e dei successivi Piani di Dettaglio avviene nel rispetto delle seguenti norme:

- a) parchi e giardini:
  - superficie territoriale non inferiore a ettari 100 (cento);
- b) attrezzature sportive, attività e servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 1), 2), 7):
  - superficie coperta degli impianti non superiore a ettari 10 (dieci), escluso lo stadio per il calcio e senza computare le superfici degli impianti sportivi scoperti, delle gradinate e delle tribune per le parti non destinate ad altre attrezzature, servizi, ecc.;
- c) impianti per il tempo libero, spettacoli viaggianti, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 3), 7):
  - superficie fondiaria non superiore a ettari 5 (cinque);
- d) complesso commerciale, compresa la grande struttura di vendita del settore non alimentare, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico, servizi bancari, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 5), 6), 7):
  - superficie lorda di pavimento non superiore a mq 25.000 (venticinquemila) senza computare il sottotetto e i piani nel sottosuolo destinati a parcheggi e servizi;

- e) attrezzature alberghiere, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 5), 7):
  - superficie lorda di pavimento non superiore a mq 8.000 (ottomila) senza computare il sottotetto e i piani nel sottosuolo destinati a parcheggi e servizi;
- f) stazioni di servizio e rifornimento, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 6), 7):
  - superficie fondiaria non superiore a ettari 2 (due), nel rispetto delle norme del precedente art. 38;
- g) edilizia residenziale, di cui al punto 9):
  - volume complessivo non superiore a mc 18.000 (diciottomila);
- h) aree a parcheggio dimensionate in rapporto alla presunta affluenza di pubblico.

Il Piano di Dettaglio del settore “parco agrario”, di cui al punto 8), oltre a precisare le finalità e i caratteri del parco, specifica la disciplina degli interventi edilizi ammissibili per il sostegno dell’agricoltura nel rispetto delle peculiarità ambientali del sito e nel rispetto delle seguenti prescrizioni che consentono:

- 1a) la modifica delle utilizzazioni in atto, purché le modifiche siano compatibili con le destinazioni specifiche che il Piano di Dettaglio attribuirà al “parco agrario”, con esclusione delle attività che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le finalità e le caratteristiche ambientali del sito;
- 1b) gli interventi non soggetti a concessione edilizia;
- 1c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per una sola volta, anche in più soluzioni, delle singole unità abitative con possibilità di aumentare il numero degli alloggi fino al volume massimo, compreso l’esistente, di mc 800 (ottocento) elevato a mc 1.200 (milleduecento) per usi agroturistici;
- 1d) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per una sola volta, anche in più soluzioni, degli annessi rustici non oltre il 10% (dieci per cento) della attuale superficie lorda di pavimento, con possibilità di modificare l’utilizzazione in atto come previsto al precedente punto 1a); comunque la superficie lorda di pavimento non potrà superare il 5% (cinque per cento) del fondo rustico;
- 1e) nuove costruzioni per attrezzature e servizi di supporto alle attività sportive, culturali, ricreative, commerciali, ecc. previste nell’intero complesso del parco, con superficie coperta non superiore al 5% (cinque per cento) del lotto in proprietà e comunque non superiore a mq 500 (cinquecento) e con altezza non superiore a m 8,50 (otto e cinquanta);
- 1f) impianti tecnologici da realizzare nel rispetto dei caratteri ambientali del sito;
- 1g) demolizione e ricostruzione di edifici nell’ambito del “parco agrario”, rese necessarie da inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità; l’ubicazione delle

ricostruzioni verrà definita dal Piano di Dettaglio, l'altezza degli edifici non deve superare m 8,50 (otto e cinquanta).

La superficie coperta di tutti i nuovi manufatti, compreso il nucleo di attrezzature per l'equitazione viene computata nell'ambito della superficie coperta stabilita per le attrezzature sportive, le attività e servizi integrativi e di supporto di cui alla lettera b) del comma precedente.

Fino all'approvazione dei Piani di Dettaglio:

- l'edilizia esistente è disciplinata dai precedenti articoli 8, 23, 24;
- sono consentite le ricostruzioni di cui al precedente punto 1g) purché nell'ambito del "parco agrario" individuato dal Progetto Urbanistico di Massima.

Richiamando quanto indicato dalla deliberazione di Giunta Regionale n.1177 del 30 aprile 1997, le utilizzazioni e destinazioni d'uso previste nel presente articolo sono distribuite nell'ambito territoriale secondo quanto indicato nel progetto urbanistico di massima del "Parco per Impianti Sportivi e Attrezzature di Interesse Territoriale", approvato con D.C.C. n.368 del 20 dicembre 1993, che costituisce zonizzazione di P.I. (si veda allegata planimetria n.1)

Per i distacchi si applicano, in assenza di strumenti urbanistici attuativi, le norme del precedente art. 7, salvo i distacchi dalle aree pubbliche e dalle piazze che vengono definiti dal Piano di Dettaglio.

### **Art. 31            DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 25, 26, 30, 34**

Le destinazioni specifiche delle varie aree, indicate nelle planimetrie di Piano degli Interventi, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purché le aree siano utilizzate per i servizi di cui agli articoli 25, 26, 30, 34 e nel rispetto dei principi informativi del Piano degli Interventi; fermo rimanendo l'ammissibilità della modifica della destinazione in verde pubblico delle aree di cui ai medesimi articoli.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante deliberazione unitamente ad una apposita convenzione.

Il Sindaco può consentire la provvisoria sistemazione a verde e la recinzione delle aree non ancora utilizzate per le sistemazioni previste dal P.I.

## **Art. 32            AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE**

Le aree per servizi pubblici di quartiere sono destinate esclusivamente ai seguenti servizi pubblici o di interesse pubblico: istruzione, interesse comune (civici e religiosi), verde attrezzato, parcheggi.

Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie di Piano degli Interventi, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purché le aree siano utilizzate per servizi di quartiere e nel rispetto dei principi informativi del Piano degli Interventi.

L'intervento di soggetti privati viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con la piantumazione di alberature nella quantità minima di 1 (uno) esemplare ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

Solo per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8; per gli edifici con utilizzazione non conforme sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Il Sindaco può consentire la provvisoria sistemazione a verde e la recinzione delle aree non ancora utilizzate per le sistemazioni previste dal P.I.-

**Istruzione.** Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo con esclusione di qualsiasi attività commerciale.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici e parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza tra pareti contrapposte finestrate non inferiori a m 10 (dieci); per le aule la distanza minima è di m 12 (dodici);
- distanza dalle strade non inferiore a m 15 (quindici);
- distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5 (cinque).

**Servizi civici di interesse comune.** Le aree sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali: attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative,

sanitarie, assistenziali, ricreative nonché servizi postali, attrezzature commerciali per la distribuzione al dettaglio, compresi i negozi di vicinato, le medie-piccole strutture di vendita e i centri commerciali fino a mq 2.500 (duemilacinquecento) di superficie di vendita, per questi ultimi nel rispetto della dotazione di parcheggi definita dal precedente art.8 bis, e quelle attività ritenute compatibili.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere la realizzazione dei servizi civici all'interno o nel contesto di edifici residenziali, senza peraltro diminuire la superficie coperta massima prevista di cui al successivo punto a) e la superficie destinata dal P.I. a tali servizi.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 35% (trentacinque per cento) per le aree non edificate e al 45% (quarantacinque per cento) per le aree edificate della singola area indicata dal Piano degli Interventi per il servizio;
- b) altezza non superiore a m 10,50 (dieci e cinquanta) con un massimo di due piani abitabili;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% (dieci per cento) della superficie di ogni singola area riservata ai servizi civici dal Piano degli Interventi, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano degli Interventi stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

**Servizi religiosi di interesse comune.** Le aree sono destinate esclusivamente a edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive con esclusione di altre attività commerciali.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 60% (sessanta per cento) della singola area indicata dal Piano degli Interventi per il servizio, compresa eventuale copertura stagionale di impianti sportivi;
- b) altezza massima m 15 (quindici) ad esclusione dei campanili e delle chiese;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% (dieci per cento) della superficie di ogni singola area riservata ai servizi religiosi dal Piano degli Interventi, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano degli Interventi stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

**Verde pubblico e attrezzato.** Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: gioco dei bambini, spazi di sosta nel verde, parco di quartiere e nuclei sportivi attrezzati, nonché negozi di vicinato per una superficie massima di 250 mq. (duecentocinquanta).

Nel sottosuolo di dette aree possono essere realizzati parcheggi, ferma restando l'utilizzazione a verde pubblico attrezzato del soprassuolo; le eventuali rampe di accesso non costituiscono diminuzione della superficie dell'area destinata a verde.

Possono essere inoltre realizzate costruzioni unicamente ad uso servizi e per negozi di vicinato.

Gli impianti coperti e scoperti dei nuclei sportivi attrezzati devono rispettare i seguenti rapporti:

- a) impianti coperti, superficie coperta non superiore al 25% (venticinque per cento) della singola area indicata dal Piano degli Interventi, comprensiva della dotazione dei parcheggi dimensionata in rapporto alle necessità dell'impianto;
- b) impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% (cinquanta per cento) della singola area indicata dal Piano degli Interventi, comprensiva della dotazione dei parcheggi dimensionata in rapporto alle necessità degli impianti;
- c) nel caso di attrezzature e/o impianti coperti e scoperti, gli stessi non possono, compresi i parcheggi necessari in rapporto alle necessità del servizio, impegnare più del 50% (cinquanta per cento) dell'area interessata.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

**Parcheggi.** Le aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale e/o nel sottosuolo.

Nei parcheggi a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

Per gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti nelle aree destinate a parcheggio e nei servizi civici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi strettamente legati al miglioramento della distribuzione dei carburanti.

### **Art. 33            AREE DI RISPETTO**

Le **aree di rispetto** comprendono le fasce di rispetto dei cimiteri, delle strade, delle ferrovie, degli elettrodotti ecc.. Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

In dette aree è vietato ogni tipo di intervento, tranne quanto previsto dall'ultimo comma del

presente articolo e fatta eccezione per la realizzazione di:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi;
  - scoperti sempreché non comportino la costruzione di edifici;
  - interrati, previo parere favorevole delle competenti autorità e comunque nel rispetto di un distacco minimo di m 5 (cinque) dall'infrastruttura esistente o prevista dal P.I. e/o dal progetto preliminare.

La realizzazione di parcheggi scoperti e/o interrati è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, con la quale il richiedente si obbliga a ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi originario nel caso i parcheggi siano di nocimento alla realizzazione o ampliamento dell'infrastruttura, nonché a recuperare la stessa dotazione di parcheggi quando attuati come standard o dotazione minima privata afferente ad una costruzione; non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati qualora la fascia di rispetto sia o -venga- destinata a verde pubblico e/o di uso pubblico;

- distributori di carburante nelle aree di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 38;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto.

E' vietato ogni nuovo raccordo veicolare tra le arterie stradali protette dalle fasce di rispetto e i fondi limitrofi o le strade secondarie, all'infuori di quelli indicati dal Piano degli Interventi o previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.

In particolare le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nelle planimetrie aerofotogrammetriche in scala 1:5000, quale allegato al Piano degli Interventi e sono riferite ad impianti la cui tensione risulta ricompresa tra i 132 kV e i 380 kV.

Rispetto a quanto riportato nelle citate planimetrie la fascia di rispetto può essere precisata sulla scorta del rilievo topografico finalizzato all'esatto posizionamento dell'elettrodotto esistente.

Nel caso in cui intervengano lo spostamento, l'interramento o la modifica delle caratteristiche dell'elettrodotto le fasce di rispetto afferenti vanno intese, nei limiti di legge, automaticamente annullate, modificate o ridotte.

Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti devono avvenire nel rispetto della disciplina vigente ed in particolare: L.R. n. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni; DGR n. 1526 del 11.04.2000; DGR n. 1432 del 31.05.2002; DGR n. 3617 del 28.11.2003; L.R. n. 1 del 9.1.2003.

Per gli edifici esistenti, valgono le norme di cui al precedente art. 8 con la precisazione che gli ampliamenti di cui allo stesso articolo punto c) sono ammessi:

- nelle fasce di rispetto stradale se non comportano l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale;
- nelle altre aree di rispetto se l'intervento è consentito dalle specifiche norme di legge che ne disciplinano il rispetto.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Oltre ai casi previsti dal precedente comma, qualora l'opera pubblica incida sui requisiti di abitabilità, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è consentita rispetto alle opere pubbliche approvate con progetto esecutivo.

Tale ammissibilità riguarda anche gli edifici compresi nelle fasce di rispetto delle opere pubbliche esistenti e l'edificazione può essere realizzata in area adiacente purché non destinata a spazi pubblici, anche se inferiore alla superficie minima di legge.

Qualunque sia l'ampiezza indicata per le fasce di rispetto stradale nelle tavole di P.I., sono rispettivamente ridotte a 30 e 20 metri, in conformità a quanto stabilito dall'art. 28, comma 1, lett. a) e b), del D.P.R. n. 495 del 1992, le distanze dal confine stradale da rispettare, all'interno del centro abitato, nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le autostrade e le strade urbane di scorrimento, nonché dei relativi svincoli, così come definiti dagli artt. 2 e 3 del nuovo codice della strada, approvato con D.Lgs. n. 285 del 1992 e succ. modifiche e integrazioni.



Ai fini dell'applicazione del presente comma, sono equiparati alle autostrade ed alle strade urbane di scorrimento, nonché ai relativi svincoli, tutti i raccordi, le intersezioni e le rampe di collegamento che si elevino dal piano di campagna.

L'esatta individuazione della distanza dal confine stradale da rispettare, definita ai sensi dei precedenti punti, è rimessa ad apposito atto di ricognizione da assumersi in occasione dell'approvazione dell'ambito d'intervento o dell'adozione ed approvazione dello strumento urbanistico attuativo, ove prescritto, ovvero del rilascio del permesso di costruire, ove ammesso in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale.

L'atto di ricognizione di cui al precedente punto costituisce, a tutti gli effetti, uno specifico elaborato dell'ambito di intervento o del piano attuativo, ovvero, in caso di intervento edilizio diretto, un allegato all'istanza di permesso di costruire soggetto a verifica del settore competente.

Le disposizioni del presente comma si applicano alle autostrade (categoria A di cui al D.Lgs. 285/92) e strade urbane di scorrimento (categoria D di cui al D.Lgs. 285/92) e relativi svincoli interamente realizzati e collaudati alla data del 22/04/2009.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

Nelle aree ricomprese nel "corridoio T.A.V." dalla linea AC/AC – Verona Padova, così come definito negli elaborati del progetto preliminare approvato con delibera del CIPE n.94 del 29/03/2006 e contraddistinto con apposita grafia nelle tavole di P.I., la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dallo stesso P.I., sono subordinati anche all'attestazione di compatibilità tecnica rilasciata dalla Rete Ferroviaria Italiana S.p.a..

#### **Art. 34            AREE PER IMPIANTI FERROVIARI**

Le **aree per impianti ferroviari** sono destinate alle attrezzature attinenti ai servizi ferroviari.

Sono ammessi gli interventi volti alla realizzazione di servizi sociali destinati al personale dipendente delle Ferrovie dello Stato.

#### **Art. 35            SEDI: STRADALI, FERROVIARIE, IDROVIARIE, PARCHEGGI PRINCIPALI**

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie di Piano degli Interventi in ordine ai tracciati e alle

caratteristiche tecniche delle opere previste, saranno precisate nel progetto esecutivo delle stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del Piano degli Interventi.

Per gli edifici esistenti, non pertinenti alle attrezzature di cui al presente articolo, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione dell'edilizia esistente nelle aree per parcheggi principali disciplinate dal precedente art. 26.

In tutte le zone e aree è sempre consentita la realizzazione di strade per l'accesso o il disimpegno di lotti o edifici interclusi, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 33.

### **Art. 36                   DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

Gli strumenti urbanistici attuativi, approvati nel periodo intercorrente tra l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e la data del 27 maggio 1983<sup>7</sup>, ad esclusione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare disciplinato dal precedente art. 18 bis, conservano la loro validità per il periodo di tempo stabilito per la esecuzione nell'atto di approvazione eventualmente prorogato entro i massimi termini di legge; fanno eccezione le parti che contrastano con la destinazione d'uso del suolo indicata nelle planimetrie di Piano degli Interventi.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione, le trasformazioni urbanistico-edilizie dovranno avvenire in conformità al Piano degli Interventi vigente.

Negli ambiti di intervento degli strumenti attuativi approvati dopo il 27 maggio 1983, la cui zonizzazione risulti o meno graficizzata nelle planimetrie di P.I., valgono le rispettive discipline approvate, salvo non siano intervenute specifiche varianti di P.I..

In detti ambiti sono consentite varianti e/o modifiche alla disciplina già approvata, nel rispetto del perimetro del piano attuativo, della capacità insediativa complessiva ammessa, della dotazione complessiva delle aree pubbliche e/o di uso pubblico; in particolare per le aree a "centro civico" ricomprese in detti ambiti e oggetto di specifica convenzione sottoscritta in data anteriore al 26 novembre 2001, sono fatti salvi i parametri e gli indici definiti dalla stessa convenzione.

Le varianti e/o le modifiche di cui al precedente comma, non costituiscono variante di P.I..

Per gli edifici esistenti ricompresi nei piani approvati dopo il 27 maggio 1983 sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 8 con esclusione della lettera c).

---

<sup>7</sup> La data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983 con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

## **Art. 36 bis      PIANI ATTUATIVI E/O ACCORDI DI PROGRAMMA VIGENTI**

Gli strumenti urbanistici attuativi compresi nell'ambito della variante al P.I. denominata "quadrante est", approvati prima dell'adozione di detta variante conservano l'efficacia fino alla naturale scadenza della loro validità.

L'Accordo di Programma, di cui al D.P.G.R. n. 1921 del 17 settembre 2001, compreso nell'ambito della variante al P.I. al "quadrante est" conserva l'efficacia per il tempo stabilito nell'Accordo.

Eventuali aggiornamenti e/o modifiche sostanziali a detti strumenti, anche prima della loro scadenza, devono avvenire nel rispetto del P.I..

## **Art. 37            IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN ZONE O AREE DI DIVERSA DESTINAZIONE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

Per gli impianti industriali e artigianali in attività che non producono immissioni moleste ed inquinamenti di qualsiasi genere, insediati in zone e/o aree di diversa destinazione, comprese le attività florovivaistiche non inserite in zona rurale, sono ammessi gli interventi diretti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari e modifica della utilizzazione in atto:

- a) non soggetti a concessione;
- b) di ristrutturazione edilizia;
- c) di ampliamento della superficie lorda di pavimento fino alla concorrenza, anche in più soluzioni, di una superficie non superiore al 20% (venti per cento), fatte salve, in ogni caso, le aree per la sosta dei veicoli, in aggiunta a quelle preesistenti, di superficie complessiva non inferiore a mq 1 (uno) ogni mc 20 (venti) di ampliamento;
- d) di adeguamento tecnologico.

Eventuali aumenti di volume devono rispettare le seguenti norme:

- distacco minimo dai confini non inferiore alla metà dell'altezza, ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc..) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque);
- distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci);
- distacco tra pareti finestrate contrapposte non inferiore a m 10 (dieci).

Gli aumenti di volume non vengono concessi ai fruitori dei benefici attribuiti dalla Legge

Regionale 31 dicembre 1978, n. 73 e successive proroghe e modifiche.

Per gli impianti industriali e artigianali in attività o dismessi per i quali si rende opportuno il riutilizzo degli immobili, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, per tali interventi, in caso di modifiche delle destinazioni d'uso o aumenti di superficie, qualora il volume degli edifici superi quello consentito dall'indice di edificabilità, devono essere ricavati i corrispondenti standards di urbanizzazione primaria, ricavati e/o monetizzati quelli di urbanizzazione secondaria. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere attuati previa formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

In particolare, fermo restando quanto previsto al comma precedente, per gli insediamenti industriali in attività alla data del 26 novembre 2001<sup>8</sup>, il riutilizzo degli immobili conseguente a trasferimento o dismissione deve avvenire nel rispetto del Piano degli Interventi e il complesso delle operazioni di trasferimento o dismissione è assoggettato a specifico convenzionamento.

Le presenti norme non si applicano all'artigianato di servizio ed artistico.

#### **Art. 38                    IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

In tutte le zone ed aree, ad esclusione delle aree per servizi pubblici di quartiere, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc..) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici, ecc..

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- edifici ad un piano senza soppalco
- distacco minimo dai confini m 5 (cinque)
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti m 10 (dieci).

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, il Sindaco può imporre modifiche nella sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

<sup>8</sup> Data di adozione della variante "per la ridefinizione del sistema dei servizi e delle norme" D.C.C. n. 117 del 26/11/2001.

**Art. 39                    AREE DI RISERVA PER LA REALIZZAZIONE DI PERCORSI  
INTEGRATIVI PEDONALI, CICLABILI, VEICOLARI**

Le aree sono destinate alla realizzazione di percorsi integrativi della viabilità che il Comune potrà realizzare, se necessario, per migliorare i collegamenti di tipo urbano.

Le aree non utilizzate per le finalità di cui sopra possono essere recintate e sistemate a parco e/o giardino.

**Art. 40                    POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esercita su tutto il territorio comunale i poteri di deroga alla presente normativa limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, intendendosi per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - sono destinati a finalità di carattere generale (sociali, assistenziali, culturali, ricreativi, ricettivi) nonché per servizi pubblici e autorimesse collettive e comunque siano tali da coinvolgere il primario interesse della collettività.

I poteri di deroga non riguardano le destinazioni d'uso del suolo nonché l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi.

**Art. 40 bis                NORMA TRANSITORIA**

Gli interventi sugli immobili inclusi in "zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto", che alla data di adozione della variante al Piano degli Interventi per la modifica dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione risultino essere approvati possono venire effettuati secondo la disciplina in vigore prima di quella introdotta dall'adozione della citata variante.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata già approvati o adottati alla data del 26 novembre 2001 restano sottratti dall'obbligo dell'applicazione dei limiti e rapporti di cui alla L.R. 61/85, fermo rimanendo, pertanto, il rispetto dei limiti e rapporti del D.M. 1444/68.

## **PARTE III**

### **ZONA DEL CENTRO STORICO**

#### **Art. 41 FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme sono dirette alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri urbanistici, architettonici e artistici del Centro Storico, in seguito definiti “valori culturali” del Centro Storico.

Sono sottoposti alla presente disciplina tutti gli interventi pubblici e privati, compresi gli interventi realizzabili senza opere edilizie.

Le norme contengono:

- a) le prescrizioni e i vincoli nei confronti di ogni soggetto pubblico e privato;
- b) gli indirizzi per la redazione dei progetti unitari riguardanti gli interventi negli spazi pubblici e di uso pubblico con le relative modalità di approvazione e attuazione.

La Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del P.I., è divisa in spazi interni agli isolati e spazi esterni agli isolati.

Gli isolati sono divisi in Unità di Piano, delimitate da perimetro nelle planimetrie del P.I., intese come unità minime di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia. In tali spazi la disciplina di P.I. definisce:

- a) gli interventi ammessi in diretta attuazione del P.I. o mediante strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo art. 42;
- b) le modalità di attuazione degli interventi nelle Unità di Piano ordinate nelle classi A, B, C, D, E, F, G, H di cui al successivo art. 42 e alle planimetrie della serie B1;
- c) le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 43 e alle planimetrie della serie B2.

Nelle planimetrie di Piano degli Interventi in scala 1:5000 vengono definiti gli ambiti delle zone di degrado e gli ambiti dove gli interventi sono soggetti a strumenti urbanistici attuativi ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Gli spazi esterni agli isolati sono disciplinati dai successivi articoli 44 e 45.

Tutti gli interventi, compresi quelli di modifica della destinazione d'uso senza opere edilizie, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto redatto come stabilito dal Regolamento Edilizio da approvare o assentire ai sensi di legge o di regolamento.

## **Art. 42            INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO**

### **1. Diretta attuazione del P.I.**

Gli interventi consentiti in diretta attuazione del P.I. sono quelli definiti all'art. 31 punti a), b), c), d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, nonché gli interventi previsti dai successivi articoli.

Gli interventi devono essere attuati con le modalità stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano.

Gli interventi devono essere riferiti alle singole Unità di Piano indicate nelle planimetrie del P.I. della serie B1, e possono riguardare anche singole parti dell'Unità di Piano. Qualora l'intervento interessi unità immobiliari il cui confine catastale non coincida con il perimetro dell'Unità di Piano, l'intervento è consentito nel rispetto delle specifiche modalità.

### **2. Strumenti Urbanistici Attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono finalizzati alla ricomposizione morfologica di edifici e/o parti di tessuto urbano, nel rispetto dei valori culturali presenti nelle Unità di Piano e possono prevedere, oltre a quanto già definito al primo comma del punto 1, anche interventi di demolizione, di ricostruzione e la formazione di nuovi volumi. Gli interventi di conservazione dell'esistente, di cui all'art. 31 punti a), b), c), d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni devono essere attuati con le modalità stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano.

La formazione di nuovi volumi, all'interno delle aree definite dal perimetro della zona di degrado o dal perimetro degli strumenti urbanistici attuativi definiti nelle planimetrie del Piano degli Interventi in scala 1:5000, può essere consentita solo se finalizzata al recupero edilizio o al riordino urbanistico degli immobili compresi nelle Unità di Piano. L'entità del volume edilizio complessivo, previsto dallo strumento urbanistico attuativo, viene definita in rapporto e nel rispetto dei caratteri morfologici delle Unità di Piano interessate e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari alla progettazione; il volume complessivo non deve comunque superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq 3 (tre), riferito alla superficie complessiva delle Unità di Piano interessate dallo strumento, al netto degli spazi pubblici esistenti; il Comune si riserva la facoltà di ammettere, nei piani il cui indice esistente sia superiore ai 3,00 mc/mq (tre) e per le finalità di cui ai precedenti commi, un indice di edificabilità maggiore nei limiti del volume esistente senza diminuzione della superficie scoperta e aumento della superficie lorda di pavimento.

Per i distacchi si applicano le norme dell'art. 3.

Gli ambiti di intervento degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti nelle planimetrie di P.I. in scala 1:5000 e saranno precisati in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in relazione agli stati di fatto rilevati sul terreno o presso l'Ufficio Tecnico Erariale nonché in seguito a situazioni oggettive che richiedano una diversa perimetrazione dell'area.

### **3. Classificazione delle Unità di Piano**

Le Unità di Piano sono ordinate nelle seguenti classi per ognuna delle quali vengono definite le modalità di intervento consentite.

Unità di Piano della **Classe A** costituita da:

- \* Edifici anteriori al 1811 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico.
- \* Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico.

Unità di Piano della **Classe B** costituita da:

- \* Edifici anteriori al 1811 con:
  - a) carattere di permanenza storica e di valore documentale;
  - b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico.

Unità di Piano della **Classe C** costituita da:

- \* Edifici anteriori al 1811 con:
  - a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico ed urbanistico;
  - b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale.
- \* Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di valore documentale.

Unità di Piano della **Classe D** costituita da:

- \* Edifici anteriori al 1811 con:
  - a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di valore documentale;
  - b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e che hanno subito modifiche riduttive dei loro valori.
- \* Edifici che risalgono al periodo 1811-1936.
- \* Edifici posteriori al 1936 e di valore documentale.



Unità di Piano della **Classe E** costituita da:

- \* Edifici posteriori al 1936.

Unità di Piano della **Classe F** costituita da:

- \* Aree edificate con edifici da demolire.

Unità di Piano della **Classe G** costituita da:

- \* Aree da mantenere inedificate.

Unità di Piano della **Classe H** costituita da:

- \* Aree non edificate già disciplinate da strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore al 19 marzo 1990.
- \* Aree edificate e non edificate, sottoposte alla formazione di strumento urbanistico attuativo, individuate nel P.I. scala 1:5000 e/o con permesso di costruire sottoposto a D.C.C. nel caso di realizzazione di servizi pubblici e/o interesse pubblico.

#### **4. Disposizioni generali per le Unità di Piano delle classi A, B, C, D, E**

**4.1** - Le classi A, B, C, D, E delle Unità di Piano sono definite dal valore culturale prevalente rilevato all'interno di ogni singola Unità di Piano e rappresentato nelle planimetrie di P.I. della serie A di analisi.

**4.2** - L'Unità di Piano può comprendere anche immobili o parti di immobili di diverso valore, ivi comprese parti dell'immobile o degli immobili di valore culturale prevalente. Il diverso valore culturale può essere rilevato nelle planimetrie di P.I. della serie A o dalle analisi preliminari alla progettazione, redatte secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio. In tal caso negli immobili con valore culturale diverso da quello prevalente, ivi comprese specifiche parti individuate all'interno dell'immobile di valore culturale prevalente, sono consentite, sulla base del parere favorevole della Commissione Edilizia, modalità di intervento attribuite ad altre classi di Unità di Piano senza modificare la classe definita dal P.I..

**4.3** - Il Consiglio Comunale in base a un parere favorevole dell'ufficio competente, può deliberare la modifica della classe attribuita a singole Unità di Piano, limitatamente alle categorie di tipo B, C, D, E, senza che ciò comporti variante al Piano degli Interventi, qualora le analisi presentate documentino un valore culturale prevalente diverso da quello attribuito dal Piano degli Interventi. Lo scivolamento consentito è solo di un grado.

#### **5. Modalità di attuazione degli interventi nelle Unità di Piano**

##### **Unità di Piano della Classe A - Modalità di tipo A**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

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

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate.

Sono consentite modalità di intervento di tipo B, C, D nei casi previsti al punto 4.2.

### **Unità di Piano della Classe B - Modalità di tipo B**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- c) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;
- d) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- f) restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- g) ripristino tipologico mediante:

- ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);
- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono consentite modalità di intervento di tipo C, D nei casi previsti al punto 4.2; sono sempre ammesse le modalità di tipo A.

### **Unità di Piano della Classe C - Modalità di tipo C**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- c) adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;
- d) sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dai regolamenti vigenti;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- f) consolidamento e rinnovo delle strutture esteso a larghe parti dell'edificio;
- g) restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- h) ripristino tipologico mediante:
  - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
  - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);

- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono consentite modalità di intervento di tipo D nei casi previsti al punto 4.2; sono sempre ammesse le modalità di tipo A e B.

#### **Unità di Piano della Classe D - Modalità di tipo D**

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro per le parti di valore culturale; le opere di trasformazione edilizia possono essere attuate mediante una o più delle seguenti modalità:

- a) ricomposizione degli spazi interni con modifiche di tutte le strutture principali e secondarie dell'edificio e dei caratteri distributivi;
- b) ricomposizione o trasformazione delle parti esterne con formazione di un nuovo apparato di facciata;
- c) restauro, ripristino o ricomposizione degli spazi scoperti.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'ambiente e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono sempre ammesse le modalità di intervento di tipo A, B, C.

#### **Unità di Piano della Classe E - Modalità di tipo E**

Sono consentite opere di trasformazione nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 punto d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni.

Nelle Unità di Piano del sistema bastionato gli ampliamenti sono vietati.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari.

Sono sempre ammesse le modalità di intervento di tipo A, B, C, D.

### **Unità di Piano della Classe F - Modalità di tipo F**

Gli edifici ed i manufatti edilizi esistenti devono essere demoliti allo scopo di sistemare l'area secondo le destinazioni d'uso stabilite dal P.I.- Fino alla demolizione non è consentita la modifica della utilizzazione in atto e sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

### **Unità di Piano della Classe G - Modalità di tipo G**

E' vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la sistemazione a verde e per l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo.

### **Unità di Piano della Classe H - Modalità di tipo H**

Gli interventi sono disciplinati dallo strumento urbanistico attuativo approvato eventualmente prorogato nei termini di legge. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti disposizioni:

- a) per la parte attuata continua a valere la disciplina stabilita dallo strumento attuativo;
- b) per la parte non attuata la disciplina edilizia verrà stabilita da un nuovo strumento urbanistico attuativo redatto in conformità alle norme di cui al precedente punto 2.

## **6. Il Sistema Bastionato**

Il Sistema Bastionato, individuato nelle planimetrie della serie B1, è costituito dalla cinta bastionata, dalle porte, dai ponti, dalle garitte daziarie e dalle Unità di Piano comprese nelle "aree del sistema bastionato".

Tutti gli immobili ricompresi all'interno del Sistema Bastionato, come definito al precedente comma, possono essere espropriati per l'attuazione degli interventi pubblici finalizzati al recupero del Sistema.

Tutti gli interventi devono essere diretti alla conservazione del monumento e dell'intero sistema, alla eliminazione delle superfetazioni, alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi, compresi quelli interni al monumento, a garantire l'uso pubblico e ad assicurare i requisiti di riconoscibilità, visibilità e fruibilità.

A tal fine, salvo quanto previsto dal successivo art. 45, all'interno del Sistema Bastionato:

- a) non è consentita la costruzione di nuovi edifici e manufatti salvo la realizzazione di spazi per parcheggi secondo quanto disposto dal successivo art. 44 ed esclusivamente all'interno del sedime dell'edificio, nonché la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;

- b) gli interventi negli immobili sono definiti dalle classi di appartenenza delle relative Unità di Piano e sono subordinati, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, alla demolizione delle superfetazioni individuate nelle analisi preliminari all'intervento;
- c) gli interventi relativi alla cinta bastionata, alle porte e ai ponti devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
- d) gli interventi sulle aree scoperte già utilizzate da impianti sportivi possono essere solo di manutenzione ordinaria;
- e) la sistemazione delle aree scoperte, definite come aree di tutela, aree a verde, aree a parco, deve assicurare i requisiti di visibilità o riconoscibilità del sistema. In particolare per le aree a verde ed a parco gli interventi devono prevedere nelle:

**Aree di tutela**, la sistemazione delle aree a prato e/o giardino.

**Aree a verde**, la sistemazione delle aree a prato con ricomposizione degli originari livelli della fossa e degli antichi andamenti delle scarpate, nonché la liberazione delle aree dalle alberature.

**Aree a parco**, la sistemazione a parco con la piantumazione e la conservazione di alberature, la ricomposizione del terrapieno interno, assicurando che tali interventi non pregiudichino né il manufatto né la visuale dello stesso.

Nelle aree a verde ed a parco non sono ammesse quelle attività che pregiudicano i valori culturali dei manufatti esistenti e l'ambiente naturale del sito, come le manifestazioni e le attrezzature che danneggiano i tappeti erbosi e gli elementi vegetali, o impediscono, anche temporaneamente, la visuale del sistema bastionato.

## **7. Il Sistema del Prato della Valle**

Il Sistema del Prato della Valle comprende l'area del Prato della Valle, l'area dell'ex Foro Boario, l'area del Campo Appiani, l'area del Velodromo Monti ed è individuato con perimetro nelle planimetrie del P.I. della serie B (ex B1 e B2)

L'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti è assoggettata ad un intervento di restauro e rinnovo urbano diretto alla qualificazione fisica e funzionale degli spazi, la sua realizzazione dovrà avvenire attraverso la preventiva approvazione di uno specifico piano particolareggiato.

L'intervento di restauro e rinnovo urbano deve avvenire mediante un progetto architettonico unitario redatto in modo coordinato con la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero Sistema del Prato della Valle.

Le destinazioni d'uso previste nell'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti sono:

- \* un centro culturale per la musica comprendente un “auditorium” della capacità di circa 2000 posti in unica sala;
- \* attività culturali, commerciali, artigianali di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, turistiche e di servizio pubblico o di interesse pubblico integrate con il centro culturale per la musica;
- \* autorimessa anche multipiano nel sottosuolo con funzione di parcheggio pubblico;
- \* verde pubblico e spazi pedonali da realizzare su una superficie non inferiore al 75% (settantacinque per cento) dell'area.

La superficie coperta dai nuovi edifici e da quelli esistenti, che vengono confermati dal progetto, non deve essere maggiore al 25% (venticinque per cento) dell'area.

Il progetto deve prevedere:

- \* il collegamento funzionale e morfologico dell'area con il Prato della Valle e il contiguo Sistema Bastionato;
- \* il recupero del corso d'acqua dell'Alicorno.

Il progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere attuato per stralci funzionali sulla base di apposito programma di attuazione.

In assenza del piano particolareggiato sono consentiti solo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli impianti;
- b) il restauro dell'edificio prospettante il Prato della Valle per utilizzazioni di interesse pubblico o di carattere commerciale, con possibilità di ristrutturazione ed ampliamento nel limite strettamente necessario alla riqualificazione urbana dell'immobile.

Per l'area del Prato della Valle valgono le disposizioni del successivo art. 45.

### **8. Interventi urbanistico-edilizi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale.**

Per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, ai sensi del successivo art. 43, escluse le Unità di Piano della Classe G nonché quelle del Sistema del Prato della Valle, il Consiglio Comunale, nel caso siano necessari per l'attuazione di detti servizi tipi di intervento diversi o contrastanti rispetto a quelli previsti per le specifiche classi di appartenenza, potrà deliberare, previa adeguata motivazione e documentazione, la fattibilità dell'intervento necessario per la messa a norma degli edifici stessi (adeguamento alle norme di

sicurezza, accessibilità ai disabili ecc...), stabilendone i limiti e i criteri di progettazione ed esecuzione.

Le Unità di Piano destinate a Servizi di Interesse Generale possono comprendere immobili o parti di immobili con diverse utilizzazioni in atto; in tal caso, fino alla completa realizzazione della destinazione prevista dal P.I., e solo per tali immobili o parti di essi sono consentiti gli interventi definiti dalla specifica classe di appartenenza ed il mantenimento della utilizzazione in atto.

## **9. Superfetazioni**

Per superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano l'intera Unità di Piano i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purché venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

## **10. Demolizioni accidentali**

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

## **Art. 43 DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO**

Le planimetrie del P.I. della serie B, comprensiva dei contenuti delle serie B1 e B2, distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite salvo le specificazioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4.

- Unità di Piano nelle quali sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.
- Unità di Piano destinate a servizi pubblici.
- Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:
  - 1) Istituzioni religiose
  - 2) Aree sistemate a verde



- 3) Attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche:
- a) uffici amministrativi;
  - b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere;
  - c) centri culturali;
  - d) università;
  - e) centri di interesse scientifico;
  - f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;
  - g) attrezzature assistenziali;
  - h) attrezzature sociali;
  - i) poste e telefoni;
  - l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri;
  - m) autosilos;
  - n) impianti tecnologici.

**1. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico.**

Nell'ambito delle singole Unità di Piano non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale in atto, fatta eccezione nelle Unità di Piano della Classe A e nei casi in cui fosse necessario ridurre, parzialmente, tale superficie per:

- conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi;
- riqualificare gli spazi pubblici o aperti al pubblico mediante l'inserimento o l'ampliamento al piano terreno di attività commerciali al dettaglio, di pubblici esercizi o di attività artigianali per l'artigianato di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante;
- aumentare la superficie già occupata da altre utilizzazioni in atto allo scopo di rispettare disposizioni di legge o di regolamento;
- la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

Nelle Unità di Piano della Classe A, sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;
- direzionale, limitatamente alle sedi rappresentative di banche, società, enti ed istituti;

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

Nelle Unità di Piano delle classi B,C,D ed E inserite all'interno dell'area del Centro Storico individuata nella tavola 7 del P.I., non è consentito, salvo quanto disciplinato al successivo comma, al piano terra degli edifici, l'inserimento di agenzie o sportelli bancari e/o assicurativi, uffici finanziari, con esclusione dei parcheggi, in sostituzione e/o subentro a locali o unità immobiliari già utilizzate da strutture commerciali al dettaglio o all'ingrosso o da attività artigianali di produzione manuale e/o artistica alla data del 31.12.2003. All'esterno dell'area individuata nella tavola 7 del P.I. nella zona del Centro Storico, le norme di cui al presente comma potranno essere derogate a condizione vi sia un progetto di riqualificazione dell'immobile e delle aree limitrofe e/o contermini all'interno del Centro Storico, approvato dalla Giunta Comunale.

Le utilizzazioni non consentite di cui al precedente comma, possono essere ammesse ove sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) che l'attività possa essere localizzata nella parte retrostante dei locali o dell'unità immobiliare interessata, con un'unica apertura verso lo spazio pubblico avente funzione di ingresso, mantenendo o garantendo la possibilità di insediamento, verso lo spazio pubblico, delle seguenti attività: commerciali al dettaglio, artigianali, di produzione manuale e/o artistica, nel rispetto della classe di piano e dei caratteri tipo morfologici e storico ambientali;
- 2) che l'attività sia in ogni caso di servizio al pubblico;
- 3) che l'attività utilizzi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150 (centocinquanta).

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva utilizzata per attività artigianali di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, salvi i casi in cui tale riduzione sia necessaria per la realizzazione di servizi pubblici o servizi di interesse generale.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E interessate da strumenti urbanistici attuativi, sono consentite solo le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (duecentocinquanta), ai locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali, alle autorimesse di uso pubblico, agli studi professionali, ai locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- sportelli bancari di servizio al pubblico nei limiti indicati ai precedenti commi;
- turistica con le limitazioni di cui al presente articolo;
- artigianale limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/ o artistica, purché non inquinante.

In tutte le classi di Unità di Piano è consentita la trasformazione delle soffitte per usi residenziali senza modificare la quota attuale dei solai a meno che tale modifica non sia necessaria per realizzare gli interventi di restauro.

Il Sindaco, sulla base del parere favorevole dell'ufficio competente, può consentire il trasferimento di attività direzionali già presenti nella Zona del Centro Storico, in altri locali ricompresi nella stessa Zona senza aumento della superficie lorda di pavimento utilizzata, purché i locali delle precedenti attività direzionali vengano utilizzati per altre destinazioni compatibili e nel rispetto del punto 1 del presente articolo.

La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema, teatri, ecc.), è consentita previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal Piano degli Interventi.

Non sono consentite utilizzazioni che, a giudizio del Comune siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico.

I nuovi alberghi, pensioni e locande devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili anche al di fuori dell'Unità di Piano, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere; tale disposizione vale anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva e di aumento del numero dei posti letto di esercizi esistenti.

L'insediamento di nuove attività artigianali per l'artigianato artistico e di servizio è consentito

solo se non produce inquinamenti di qualsiasi genere.

Sono ammessi i negozi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita nelle varie Unità di Piano, nei limiti di quanto previsto ai precedenti commi.

Sono inoltre ammesse le medie strutture di vendita, del settore non alimentare, compresi i corrispondenti centri commerciali, nelle classi D e E, ferma la superficie residenziale esistente e nel rispetto degli interventi ammessi per le varie Unità di Piano che comunque devono essere finalizzati alla riqualificazione edilizia e/o ambientale.

Nel rispetto di quanto sopra, le medie strutture di vendita sono ammesse anche nelle Unità di Piano della classe C, anche con aumento della superficie lorda di pavimento esistente, a condizione che venga interessata l'intera Unità di Piano e che l'intervento mantenga la riconoscibilità dello spazio interno originario e quindi sia riconvertibile.

Possono essere ammesse parziali demolizioni di strutture e/o elementi interni, privi di valore culturale o non essenziali dal punto di vista statico, che possono essere ricostruiti in sede di riconversione.

Le medie strutture di vendita, e i corrispondenti centri commerciali, sono subordinati al rispetto della Legge Regionale 50/2012 nonché, per i centri commerciali, dell'articolazione del numero degli esercizi di cui al punto 1 dello stesso articolo.

Per le strutture esistenti con superficie di vendita superiore a quella ammessa per le varie Unità di Piano è consentito il mantenimento della superficie di vendita esistente.

#### Destinazioni d'uso vietate

Salvo quanto disposto per le Unità di Piano di classe A, sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- a) Nuove destinazioni d'uso per attività direzionali comprese nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative. Non è ammesso il riutilizzo degli immobili per le destinazioni di cui sopra, anche senza opere edilizie, in caso di cessazione dell'attività e/o suo trasferimento salvo quanto previsto dal precedente punto 1, 8° comma.
- b) I magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- c) Mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti.
- d) Attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.

- e) Tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio del Comune, siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona.
- f) Nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti.

## **2. Unità di Piano destinate a servizi pubblici**

Le Unità di Piano destinate a servizi pubblici riguardano gli immobili che, ai sensi della legislazione vigente, concorrono a soddisfare i rapporti tra gli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi nonché i rapporti inerenti le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

La destinazione specifica delle aree destinate ai vari servizi può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale senza comportare variante al P.I., purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi informativi del P.I. in merito alla ubicazione e alla funzione delle attrezzature.

## **3. Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale**

Le Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale riguardano gli immobili nei quali si svolgono servizi di interesse generale di livello urbano e/o territoriale.

Nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale - attrezzature di interesse comune, la destinazione specifica viene definita con deliberazione del Consiglio Comunale nei casi in cui tale destinazione sia diversa dalla utilizzazione in atto.

## **4. Disposizione transitoria per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e per il Sistema del Prato della Valle**

Per le Unità di Piano inedificate destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e il Sistema del Prato della Valle sono consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in via provvisoria e fino all'attuazione delle opere pubbliche previste dal P.I., utilizzazioni diverse purché non vengano realizzati manufatti o installazioni fisse nel soprassuolo.

## **Art. 44            PARCHEGGI, AUTORIMESSE, LOCALI DI SERVIZIO E COPERTURE**

### Parcheggi, autorimesse, locali di servizio e coperture all'interno delle Unità di Piano

La realizzazione di nuovi locali nel sottosuolo degli edifici e delle aree coperte e scoperte è consentita esclusivamente nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi o delle Unità di Piano delle classi D, E, H, nonché negli edifici delle medesime classi, a condizione gli stessi abbiano le caratteristiche di locali di servizio e, inoltre, tale realizzazione avvenga nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'intero ambito della classe di Unità di Piano di appartenenza.

Ai sensi del precedente art. 8 ter, in tutte le Unità di Piano nonché all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, è consentita solo la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra degli edifici e delle aree scoperte nonché nel sottosuolo delle aree coperte e scoperte, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

Per le Unità di Piano delle classi C, D, E e H è consentito, in tutto o in parte, destinare gli edifici ricompresi nelle stesse Unità di Piano, a parcheggi pertinenziali, nel rispetto degli interventi ammessi dalla classe di Piano; in particolare per le Unità di Piano delle classi C e D, gli interventi sugli edifici esistenti vanno attuati con materiali e tecniche costruttive atti a garantire un'eventuale riconversione dell'edificio ad altri usi; per gli edifici ricompresi nelle Unità di Piano della classe C, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali solo nel caso gli interventi siano a tutti gli effetti riconvertibili, mantenendo intatta la struttura originaria e compatibilmente con le esigenze di rispetto delle norme di prevenzione incendi.

In tutti i casi, di cui ai precedenti commi, la realizzazione di locali di servizio e di parcheggi, anche pertinenziali, è ammessa a condizione che l'intervento sia compatibile con la tutela dai valori culturali propri dell'Unità di Piano e in particolare con la tutela delle alberature e della sistemazione a parco o giardino; siano salvaguardati, mantenuti e restaurati gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti; che il superamento dei dislivelli sia attuato, di norma, con mezzi meccanici.

L'eventuale realizzazione di rampe, in casi particolari, è definita dalla Giunta Comunale valutando l'impatto dell'opera sull'area scoperta ovvero:

- sul sistema vegetazionale esistente;
- sulla funzionalità accessibilità dei passi carrabili e pedonali;
- sui distacchi dai confini e dai fabbricati esterni alle unità di intervento.

Inoltre deve essere garantita comunque una superficie permeabile, riferita all'Unità di Piano, non inferiore al 30%.

In deroga a quanto disciplinato nell'ultimo comma del precedente art. 8 ter, i parcheggi attuati ai sensi della L. 122/89 nella Zona del Centro storico, possono essere resi pertinenziali ad unità immobiliari ricomprese nel medesimo isolato o che risultino dislocati entro un percorso pedonale di 200 ml calcolati a partire dal passo carraio.

Il Sindaco, sulla base delle analisi preliminari al progetto, può imporre la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse in presenza di domande di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di domande per la modifica delle utilizzazioni in atto senza opere edilizie.

I parcheggi di cui al 1° comma vanno resi pertinenziali alle unità immobiliari ricomprese nell'Unità di Piano oggetto di intervento, nonché possono essere resi pertinenziali alle unità immobiliari di cui al precedente 6° comma.

Eventuali parcheggi eccedenti a quelli resi pertinenziali assumono la connotazione di parcheggi di interesse pubblico, fermo la cessione al Comune di una superficie e/o posti auto pari al 20% degli stessi ovvero monetizzati il cui corrispettivo va parametrato sui prezzi di mercato.

L'ammissibilità di realizzare, da parte di un soggetto privato, parcheggi eccedenti, è determinata dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, la quale indicherà anche l'eventuale cessione e/o monetizzazione delle quote di parcheggi sulla base della loro localizzazione, quantità e qualità; il tutto sulla scorta di una specifica richiesta presentata dal privato, unitamente ad uno schema di convenzione nonché dal preventivo parere favorevole del Settore competente in ordine alla agevole e rapida possibilità di manovra di accesso e uscita dal parcheggio, in ragione alle caratteristiche e condizioni di viabilità e delle vie.

In particolare la richiesta - convenzione - deve riguardare, in via generale, i seguenti temi:

- nel caso di cessione la proposta dei tempi e modalità della stessa che in ogni caso, deve avvenire prima della richiesta di agibilità e ferma la possibilità del privato di richiederne la gestione alle condizioni che saranno concordate con il Comune;
- nel caso di monetizzazione, la proposta del corrispettivo nonché i tempi e le modalità di corresponsione dello stesso, anche in forma rateizzata a seguito di presentazione di idonea fideiussione, in ogni caso la corresponsione deve avvenire entro sei mesi dal rilascio dell'agibilità.

I parcheggi eccedenti, al netto di quelli eventualmente ceduti al Comune, possono essere

alienati esclusivamente a proprietari di unità immobiliari ricomprese nel Centro Storico.

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dallo stesso intervento e/o da eventi naturali.

Nelle unità di piano destinate a servizi pubblici – parcheggi e autorimesse, la funzione, la ubicazione, la consistenza ed i parametri urbanistici di ogni singolo parcheggio e/o autorimessa nonché le eventuali modalità di esecuzione e gestione vengono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per gli edifici coperti, anche parzialmente, con tetto piano, può essere consentita la ricomposizione della copertura mediante tetti a falde con pendenze non superiori al 50% (cinquanta per cento), senza aumento dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica interessati. I locali così ottenuti possono essere utilizzati come vani accessori delle unità immobiliari esistenti.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E con copertura a falda inclinata sono consentiti interventi volti a migliorare le condizioni di illuminazione ed aerazione dei vani sottotetto, nei limiti indicati dal Regolamento di Igiene, purché tali interventi siano compatibili con la tutela dei valori propri dell'Unità di Piano interessata e del contesto ambientale. Tali interventi possono avvenire mediante la formazione di abbaini, prese di luce aperte nella falda del tetto, tagli di falda, a condizione che:

- a) gli abbaini prospettanti gli spazi pubblici o di uso pubblico, anche con aree private interposte, possono essere realizzati a condizione che non siano visibili da un'altezza di m 1,70 dal marciapiede del lato opposto dell'area pubblica e/o di uso pubblico su cui prospettano;
- b) la riduzione della superficie di falda non sia superiore al 10% (dieci per cento) della superficie della falda interessata;
- c) non venga modificata l'inclinazione della falda;
- d) l'altezza minima delle pareti risultanti dal taglio di falda non deve essere inferiore a m 1,00 (uno) dal piano di calpestio.

#### Parcheggi e autorimesse all'esterno delle Unità di Piano

Oltre ai parcheggi e autorimesse indicati nelle planimetrie del P.I., è consentita la realizzazione di parcheggi a livello stradale ed autorimesse nel sottosuolo.

La funzione, la ubicazione, la consistenza, i parametri urbanistici di ogni singolo parcheggio e/o autorimessa nonché le eventuali modalità di esecuzione e gestione vengono stabilite con



deliberazione del Consiglio Comunale.

## **Art. 45 SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i parchi e i giardini, i corsi d'acqua, ecc..

Tutti gli interventi di trasformazione, di rifacimento e di manutenzione straordinaria degli spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere finalizzati al restauro dei siti storici, alla conservazione dei caratteri morfologici, al ripristino delle qualità ambientali mediante progetti coordinati di riassetto fisico e/o funzionale.

Tutti i corsi d'acqua oggi esistenti sul territorio comunale (fiumi, canali, laghetti, ecc.) sono un elemento costitutivo (naturale o storico) del paesaggio e del patrimonio storico e artistico del Comune e della Nazione. In molti casi elementi del patrimonio storico e artistico sono stati progettati e realizzati, giungendo fino ai nostri giorni, in relazione e in funzione dei corsi d'acqua con le più varie funzioni ( sfruttamento dell'energia idraulica, navigazione fluviale, difesa militare, sicurezza idraulica, bonifica, estetica, realizzazione di giardini, ecc.). La tutela dei corsi d'acqua è un diritto-dovere di tutti i cittadini affermato e garantito dagli articoli 9 e 118 della vigente Costituzione. Tale diritto-dovere dei cittadini comprende la visibilità più completa dei corsi d'acqua alla quale sono subordinate la collocazione, le dimensioni, ecc. di tutte le strutture e/attrezzature stabili o provvisorie funzionali al tempo libero e al ristoro.

Gli spazi pubblici costituiti da corsi d'acqua, ivi comprese le aree golenali, sono riservati ad interventi di recupero ambientale; in tali spazi sono consentiti interventi di nuovo insediamento, di ripristino o di rifunzionalizzazione di manufatti galleggianti, da adibire a strutture per il tempo libero ed il ristoro. Tali manufatti galleggianti dovranno essere individuati tra gli approdi definiti, nel Piano delle Acque vigente, "di interesse privato amatoriale". Per questo tipo di strutture il Comune si riserva di rilasciare autorizzazioni, fino ad un massimo del 25% fra tutti quegli approdi che prevedono questa specifica destinazione. Le strutture galleggianti legate ad attività di ristoro sono equiparate a quelle attuabili nelle altre zone del P.I..

A tal fine ogni intervento da attuarsi su tali spazi a cura del Comune, o di altri enti ovvero di privati, deve essere preceduto da un progetto unitario diretto a:

- a) coordinare l'esecuzione delle opere riguardanti la viabilità pedonale, ciclabile, veicolare, gli spazi per la sosta, la pavimentazione delle strade e delle piazze, l'eliminazione delle barriere

architettoniche, le aree a verde dei parchi e dei giardini, le alberature stradali, i manufatti di servizio al sistema fluviale e quant'altro concerne la struttura degli spazi;

- b) disciplinare l'uso degli spazi pubblici e di uso pubblico;
- c) disciplinare l'installazione di impianti e manufatti negli spazi pubblici o di uso pubblico ovvero visibili da luoghi aperti al pubblico.

Il progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, può riguardare anche parti esterne alla zona del Centro Storico e diversamente normate, e può essere attuato per stralci funzionali sulla base di apposito programma di attuazione.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio nella Parte Seconda - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi.

#### **Art. 46                   DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI INTERNI ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO**

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e/o di Giunta Comunale, conservano la loro validità per il periodo di tempo stabilito per l'esecuzione nell'atto di approvazione, eventualmente prorogabile entro i massimi termini di legge. Decorso tale termine valgono le previsioni del P.I. in vigore.

Possono essere consentite varianti ai suddetti strumenti attuativi, nel rispetto del P.I. vigente in data anteriore alla deliberazione di adozione della variante al P.I. per il Centro Storico, senza aumento del volume edilizio approvato.

#### **Art. 47                   PIANO DELLA CIRCOLAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Il Piano della Circolazione rappresentato nelle planimetrie del P.I., in scala 1:10000, definisce il sistema delle strutture principali della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale del Centro Storico e dei parcheggi, in connessione con l'intero sistema di viabilità e sosta.

Il Piano della Circolazione costituisce uno schema generale che potrà essere precisato ed integrato in sede operativa mediante specifici provvedimenti amministrativi, nel rispetto dei criteri informativi del piano.

Il Consiglio Comunale può deliberare modifiche strutturali al sistema della viabilità e dei parcheggi, senza comportare variante al P.I., purché la deliberazione venga assunta nel quadro delle previsioni complessive del P.I. stesso, interne ed esterne al Centro Storico.

## **Art. 48            ELEMENTI PARTICOLARI**

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici della città antica quali i percorsi, i ciottoli o altre pavimentazioni antiche in strade e cortili, portoni, inferriate, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica.

## **Art. 49            PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Contenute nella delibera della Giunta Regionale n. 6294 del 27 ottobre 1992, nella delibera della Giunta Regionale n. 3659 del 21 ottobre 1997, nella delibera della Giunta Regionale n. 4158 del 30 dicembre 2008.**

Gli strumenti urbanistici attuativi all'interno delle aree individuate nelle planimetrie di P.I. con grafia di "Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella Zona del Centro Storico" o di "Perimetro delle Zone di Degradamento nella Zona del Centro Storico" e specificatamente identificate:

- con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, oltre alla disciplina di cui al precedente art. 42, punto 2, devono rispettare le seguenti prescrizioni, ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 6294/1992 di approvazione della Variante al P.I. per il Centro Storico;
- con i numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, oltre alla disciplina di cui al precedente art. 42, punto 2, devono rispettare le seguenti prescrizioni, ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 3659/1997 di approvazione della Variante Parziale al P.I. per la "Zona del Centro Storico".
- Con i numeri da 13 a 26, oltre alla disciplina di cui al precedente art. 42 punto 2, devono rispettare le seguenti prescrizioni, ai sensi della delibera di giunta regionale n. 4158/2008 di approvazione della variante parziale al P.I. per la "Zona del Centro Storico".

### Perimetro delle Zone di Degradamento nella Zona del Centro Storico

- N. 1    "L'attuazione dovrà avvenire in conformità a quanto contenuto nel decreto del ministro per il beni culturali e ambientali del 27 maggio 1991".
- N. 3    "L'edificazione dovrà avvenire in aderenza all'edificio esistente in adiacenza al confine di proprietà e sulla parete non finestrata, inoltre dovrà avvenire a filo del marciapiede; l'altezza dovrà essere in armonia con quella dell'edificio succitato e con un massimo di 3 (tre) piani fuori terra".

- N. 4 “Il limite di edificabilità è fissato in 1,5 (uno e cinque) mc/mq e riferito alla sola area parrocchiale in proprietà all'atto dell'adozione della Variante al Piano Regolatore per il Centro Storico; pertanto l'indice di edificabilità sopra determinato non potrà essere applicato al campo da calcio limitrofo che invece dovrà rientrare nello studio dell'organizzazione generale dell'area”.
- N. 5 “La ciminiera dell'ex opificio deve essere mantenuta”.
- N. 7 “L'eventuale P. di R. è finalizzato alla realizzazione di una palestra di massimo 5.000 (cinquemila) mc.”
- N. 8 “La nuova edificazione, nei limiti del volume esistente, deve essere limitata ad un piano fuori terra, con altezza interna massima pari 2,40 (due e quaranta) metri, e situata ad un distacco di rispetto dalla cinta bastionata non inferiore a 10 (dieci) mt.- I locali del nuovo edificio dovranno essere così destinati esclusivamente a parcheggio privato. Il tetto piano deve essere oggetto di una risistemazione ambientale prevedendo la realizzazione di una terrazza sistemata a verde pubblico o a parcheggio ad uso privato e l'eventuale riposizionamento dei soggetti arborei ad un distacco di 10 (dieci) mt.-”
- N.13 Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero, ovvero di due distinti piani inerenti l'Unità di Piano di ampliamento dell'Orto Botanico e l'Unità di Piano delle aree del Centro Giovanile Antonianum, secondo la disciplina generale dell'art. 50, con particolare riferimento al punto e) e secondo le seguenti prescrizioni:
1. Unità di Piano di ampliamento dell'Orto Botanico. In tale Unità di Piano è:
    - prescritta la demolizione di tutti gli edifici e/o manufatti esistenti;
    - consentita la realizzazione di nuovi edifici nei limiti di un indice di edificabilità di 1,6 mc/mq ed una superficie coperta non superiore al 25% (venticinque per cento), precisando che i parametri urbanistici devono essere riferiti alla sola superficie di ampliamento dell'Orto Botanico. E' ammessa la realizzazione di serre e strutture strumentali con una superficie coperta aggiuntiva non superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta assegnata.
  2. Unità di Piano - Centro Giovanile Antonianum. In tale Unità di Piano è:
    - prevista la conservazione dei fabbricati esistenti, e la demolizione delle strutture non principali od accessorie;
    - consentita la realizzazione di nuovi edifici, nei limiti di un indice di edificabilità di 1,2 mc/mq complessivo ed una superficie coperta complessiva non superiore al 25% (venticinque per cento) della superficie Unità di Piano - Centro Giovanile Antonianum. L'area scoperta potrà essere utilizzata per attrezzature sportive,

eventualmente copribili nella misura massima del 25% (venticinque per cento) dell'area destinata ad attrezzature sportive.

N.14 L'indice di edificazione è determinato in 3,4 mc/mq.

N.15 L'indice di edificazione è determinato in 4,7 mc/mq.

N.16 L'indice di edificazione è determinato in 1,5 mc/mq.

N.17 Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento a filo strada; il volume complessivo del PdR non potrà essere superiore a 1.600mc.

N.18 L'indice di edificazione è determinato in 2,95 mc/mq;

N.19 L'indice di edificazione è determinato in 5 mc/mq;

N.20 Il nuovo volume non potrà essere superiore a 1.200 mc.

N.21 L'intervento è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero, secondo la disciplina dell'art. 50, con le seguenti prescrizioni:

- Deve essere previsto uno spazio destinato all'uso pubblico per attività culturali (manifestazioni, spettacoli, proiezioni ..) di superficie pari alla superficie lorda di pavimento dell'attuale Teatro Antonianum;
- Deve essere prevista la realizzazione di una quota non superiore al 35% dell'eventuale fabbisogno di parcheggio di cui all'art. 43.1 all'interno dell'ambito di intervento.

N.22 L'intervento di trasformazione urbanistica deve prevedere una superficie lorda di pavimento uguale od inferiore alla superficie lorda di pavimento esistente e l'allineamento della facciata fronte strada con i portici esistenti.

N.23 E' consentita la realizzazione di interventi per l'ampliamento degli spazi esistenti purché tali interventi non superino il limite di nuovi 1.500 mc.

N.24 E' consentito l'intervento di ampliamento delle destinazioni ad uso pubblico nel limite massimo di nuovi 11.000 mc.

N.25 L'indice di Edificazione del Piano di recupero non dovrà essere maggiore di 2,5 mc/mq. Il Piano di Recupero dovrà prevedere uno spazio, interamente permeabile ed accessibile da via P. Canal, destinato a "Servizi Pubblici – Verde pubblico e attrezzato", pari ad una superficie non inferiore a 2.500 mq., costituente parte del dimensionamento urbanistico del P.I. .

N.26 L'intervento è subordinato all'acquisizione di una dichiarazione dell'Università di assenza d'interesse all'acquisizione dell'immobile nonché al mantenimento della validità degli impegni assunti dalla ditta con Atto d'obbligo.

N.27 L'indice di edificabilità massima è fissato in 3,5 (tre e cinque) mc/mq.

#### Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella Zona del Centro Storico

N. 6 “Il limite di edificabilità è fissato in 1,5 (uno e cinque) mc/mq, riferito all'intera area; il volume dovrà sorgere sul lotto di dimensione più piccola a sud di via Scalcerle, con lo scopo di "ricucire" l'edificazione esistente; il lotto a nord di via Scalcerle, sistemato ad orto, dovrà rimanere ineditato in quanto cono visuale di estrema importanza, verso la Basilica del Santo”.

N.10 lo strumento attuativo dovrà prevedere un indice di edificazione massimo non superiore a 5,5 (cinque e cinque) mc/mq.

N.11 lo strumento attuativo dovrà prevedere un indice di edificazione massimo non superiore a 4,5 (quattro e cinque) mc/mq.

### **Art. 50 AREA DI TUTELA DELL'ORTO BOTANICO**

L'”Area di tutela dell'Orto Botanico” definita con apposita grafia nelle planimetrie di PR.G. in scala 1: 1000, è costituita dall'Orto Botanico e dalle Unità di Piano ricomprese nel suddetto perimetro.

All'interno dell'”Area di tutela dell'Orto Botanico” gli interventi sono finalizzati al restauro dei siti storici ed alla ricomposizione funzionale, morfologica ed ambientale degli stessi; a tal fine all'interno di detta area:

- a) sono consentiti esclusivamente ed a limitazione di quanto definito all'art. 42.1 “Diretta attuazione del P.I.” gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- b) non sono consentiti, per una fascia di mt. 40 (quaranta), come indicato nelle planimetrie, scavi nel sottosuolo per realizzare garages o locali di servizio, salvo la realizzazione di reti tecnologiche nel sottosuolo;
- c) non sono consentite trasformazioni delle aree scoperte se non di restauro dei siti storici o di reintegrazione del sistema vegetazionale ed ambientale;
- d) sono consentiti interventi di ricomposizione morfologica mediante Piani di Recupero e Piani Particolareggiati secondo quanto previsto all'art. 42.2 “Strumenti Urbanistici Attuativi” e con le seguenti prescrizioni:

- la ricomposizione dei volumi deve essere prevista in allontanamento dal confine dell’Orto Botanico;
  - le aree scoperte di progetto devono essere sistemate secondo quanto indicato al precedente punto c);
  - sono vietati gli scavi per la realizzazione di interventi per realizzare parcheggi o altre destinazioni d’uso.
- e) sono consentiti interventi per l’ampliamento dell’Orto Botanico, la realizzazione di spazi per la ricerca e la didattica, la riorganizzazione fisica e funzionale degli spazi nelle Unità di Piano costituite con il progetto per l’ampliamento dell’Orto, nei limiti dei parametri urbanistici indicati al precedente art. 49, prescrizione n. 13. Gli interventi dovranno essere disciplinati da Piani di Recupero redatti ed approvati coerentemente con le direttive e prescrizioni definite da un Piano Guida del sistema delle aree dell’Orto Botanico e del Centro Giovanile Antonianum.

Gli strumenti urbanistici attuativi e le concessioni edilizie riguardanti immobili compresi all’interno dell’”Area di tutela dell’Orto Botanico”, rispettivamente approvati e rilasciate prima del 21 novembre 1994<sup>9</sup>, conservano la loro validità per il tempo stabilito sulla base del relativo provvedimento e, per quanto concerne gli strumenti attuativi, per il tempo stabilito per l’esecuzione nell’atto di approvazione, eventualmente prorogabile entro i massimi termini di legge. Decorso tale termine valgono le previsioni del P.I. in vigore.

---

<sup>9</sup> Data della adozione della variante parziale per la “Zona del Centro Storico”.

## **PARTE IV**

### **APPENDICE**

#### ***NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE degli ACCORDI DI PROGRAMMA***

- **AMPLIAMENTO QUARTIERE FIERISTICO DI PADOVA**  
*(approvato con D.P.G.R.V. n. 2001 del 30 ottobre 1998)*
  
- **PROGRAMMA di RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.)  
delle aree comprese tra Via Frà P. Sarpi e Via A. da Bassano**  
*(approvato con D.P.G.R.V. n. 214 del 15 febbraio 1999  
e modificato con Accordo programmatico approvato con D.P.G.R.V. n.  
561 del 22 dicembre 2004)*
  
- **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER EVITARE  
L'AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO CONSEGUENTE  
ALL'ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.**  
*(approvato con D.G.R. n. 2650 del 7 agosto 2006 e parere del Genio  
Civile di Padova prot. 11469 del 29 settembre 2003)*
  
- **CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE**  
*(approvato con D.G.R. n. 3239 del 17 ottobre 2006)*



**NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**  
**“AMPLIAMENTO DEL QUARTIERE FIERISTICO DI PADOVA”**

**Art. 1            PRESCRIZIONI GENERALI**

L'area interessata dall'accordo di programma è quella compresa nel perimetro indicato con apposita grafia nelle tavole del programma stesso.

Il programma viene attuato nel rispetto delle norme del P.I., delle previsioni definite dagli elaborati grafici e delle presenti norme particolari di attuazione.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate nelle planimetrie, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone e aree.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume, viene determinata in sede di rilascio delle concessioni edilizie, tenendo conto delle quote definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Eventuali errori catastali sulla mappa e nel registro delle partite quali insufficienze di trascrizione o frazionamenti per effetto di “variazioni in corso” non modificano né i titoli di proprietà, né l'entità delle opere previste, né variano i vincoli attribuiti agli immobili compresi nel programma.

**Art. 2            ATTUAZIONE – AREE D'INTERVENTO**

Il programma viene attuato a seguito di progetti di opere pubbliche e/o concessioni edilizie, anche in più fasi mediante stralci funzionali comprendenti le opere di urbanizzazione necessarie o pertinenti (strade, parcheggi, servizi a rete, ecc...).

Il programma individua due aree di intervento (cfr. tav. 4A) la cui edificazione deve avvenire nel rispetto dei parametri sotto riportati nonché di quanto stabilito nei successivi articoli e negli elaborati grafici del Programma.

**Area n. 1 – fiera**

- indice di copertura non superiore a        0,65 mq/mq;
- indice di utilizzazione non superiore a 0,80 mq/mq.

## **Area n. 2 – parcheggi**

L'area n. 2 è composta dalle sub-aree 2a e 2b.

- La sub-area 2a è destinata all'autosilo con indice di copertura non superiore a 0,45 mq/mq.
- La sub-area 2b è destinata a parcheggio in superficie e/o interrato, a spazi a verde e per eventuali opere funzionali all'autosilo (accessi, uscite, ecc.).

In particolare per l'area n. 1, oltre agli interventi di nuova costruzione, per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e nuova costruzione con il recupero della facciata principale dell'edificio denominato "Palazzo delle Nazioni" e dell'attuale portale di ingresso su Via Tommaseo.

## **Art. 3 DESTINAZIONE D'USO**

Le grafie e le destinazioni d'uso degli immobili compresi nel programma sono quelle del P.I. vigente con particolare riferimento a:

- 1) Area per servizi di interesse generale: fiera, centro congressi, attrezzature ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi (art. 25 punto 11).
- 2) Area per servizi di interesse generale: autosilo (art. 25, punto 18).
- 3) Area di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali, ciclabili, veicolari principali e secondari (art. 39).
- 4) Area per servizi di quartiere: parcheggi (art. 32).
- 5) Sedi stradali (art. 35).

Rispetto al P.I. vigente, il programma, a seconda delle varie zone, specifica le seguenti destinazioni d'uso:

### **Area n. 1**

Fiera, centro congressi, attrezzature ricettive, intese come attività primarie, nonché quelle funzionali e di supporto quali: attività commerciali, pubblici esercizi, direzionali e relativi servizi.

### **Area n. 2 (suddivisa in sub-aree 2a e 2b)**

Autosilo e attrezzature per l'interscambio tra mezzi pubblici e privati, nonché per la sub-area 2a:

- a) impianti al servizio dell'autorimessa (distributori di carburanti, assistenza tecnica e simili);
- b) attività commerciali quali:
  - uffici, agenzie bancarie, assicurative e d'informazione;

- attività sportive e ricreative;
- centri di cura fisica;
- pubblici esercizi e di spettacolo;
- commercio al dettaglio con esclusione dagli alimentari e comunque con una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore ai 1.500 mq.

Le attività commerciali di cui al precedente punto b) sono ammesse nel limite massimo del 25% della superficie lorda complessiva destinata a silo esclusa quella eventualmente interrata. Per le attività commerciali deve essere assicurata una superficie aggiuntiva di parcheggi in misura non inferiore a 40 (quaranta) mq ogni 100 (cento) mq di superficie lorda di pavimento.

La attività di cui ai punti a) e b) sono consentite solo in presenza dell'autosilo.

#### **Art. 4 DISTACCHI – ALTEZZE**

L'edificazione prevista nelle due aree d'intervento va attuata:

– Per i distacchi

- tra fabbricati, corpi di fabbrica e dai confini di proprietà nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. del P.I.;
- dalle strade, parcheggi, verde ecc., nel rispetto di quanto precisato nelle tavole 3D (zonizzazione) e 4A (disciplina edilizia) del programma;
- dalle strade, parcheggi, verde e confini di proprietà, per quanto riguarda gli impianti tecnologici qualora non interrati (cabine elettriche, di decompressione, gas, ecc..) nel rispetto di un minimo di m 3 (tre).
- Le localizzazioni degli impianti tecnologici indicate negli elaborati del programma, possono essere precisate sulla scorta delle esigenze espresse dagli Enti competenti.

– Per le altezze

- non superiori a m 20 (venti) per l'area n. 1 Fiera;
- non superiore a m 22 (ventidue) per l'area n. 2 Autosilo.

#### **Art. 5 PARCHEGGI – INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO**

La dotazione minima di parcheggi per l'area n. 1 va dimensionata nel rispetto di:

- 1 mq ogni mq con riferimento alla superficie di pavimento effettivamente utilizzabile per le finalità espositive e/o congressuali;
- 1 mq ogni 2,5 mq con riferimento a tutte le altre destinazioni d'uso descritte all'art. 2.

Tale donazione può essere ritrovata sia all'interno che all'esterno (in area funzionalmente collegata) dell'area n. 1, nonché nell'interrato limitatamente alle parti indicate nella Tav. 4A del programma.

Il Sindaco ha facoltà di imporre una maggiore superficie a parcheggio in relazione alla necessità delle attrezzature e dei servizi.

I parcheggi nell'autosilo concorrono a soddisfare il fabbisogno di posti macchina dell'area n. 1, oltre a quelli derivanti dall'eventuale parte commerciale ammessa nello stesso autosilo.

L'autosilo potrà svilupparsi per uno o più piani anche nel sottosuolo.

In ogni caso le rampe di accesso ai parcheggi, anche interrati, devono essere disposte in modo da non creare ostacoli alla viabilità e comunque in modo da non pregiudicare la sicurezza e la funzionalità dei percorsi veicolari e ciclo-pedonali.

Il sottosuolo delle due aree di intervento, può essere utilizzato per locali di servizio delle attività consentite nel soprassuolo fermo restando che per l'area n. 1 l'interrato è consentito solo sotto il sedime dei fabbricati.

## **Art. 6            AREE SCOPERTE**

Le aree scoperte saranno sistemate prevalentemente a verde.

Nell'ambito dell'area n. 1 le superfici sistemate a verde potranno essere comunque usufruite per i compiti d'istituto di Padova Fiere.

La sub-area n. 2a, sino alla completa edificazione dell'autosilo, potrà essere utilizzata come parcheggio in superficie.

## **Art. 7            OPERE DI URBANIZZAZIONE – CRITERI DI PROGETTAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano vengono precisate in sede di progetto esecutivo sulla base dei seguenti criteri:

### **Strade**

Sedi stradali e parcheggi

- sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;

- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

### **Marciapiedi**

- disporre le “cordonate” dei marciapiedi in modo da impedire l’invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevole, di facile manutenzione e sostituzione;
- disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

### **Aree scoperte**

Considerare le aree scoperte come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento fieristico.

### **Impianti tecnologici**

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- evitare, per quanto possibile, l’attraversamento delle aree a verde e dei lastricati;
- realizzare eventuali nuove cabine di trasformazione elettrica, decompressione gas, ecc., in aree accessibili anche attraverso gli spazi pubblici.

### **Illuminazione artificiale**

Considerare l’illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l’immagine del complesso.

La progettazione della luce si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l’ambiente in modo adeguato alle funzioni e all’uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale;
- b) distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.-

### **Barriere architettoniche**

Nella sistemazione delle aree scoperte deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire delle stesse così come previsto dalla L.R. 9 gennaio 1989, n. 13, per il

superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 8            PRESCRIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme, per l'attuazione del programma, valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti nonché del P.I. vigente.

**NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**  
**“PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.)”**  
**delle aree comprese tra Via Frà P. Sarpi e Via A. da Bassano**

**TITOLO 1**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1           PREMESSE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le presenti Norme Tecniche costituiscono parte integrante del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana per le “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano”, redatto ai sensi del D.M. 21.12.1994 come successivamente modificato con D.M. 30.10.1997, e disciplinano la Variante Urbanistica al Piano Regolatore, che prevede nuove Zone ed aree di P.I., e la disciplina attuativa degli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali ivi previsti.

Il Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana definisce l’ambito della Variante al P.I., che comprende le aree, definite e perimetrate, del “Programma di Riqualificazione Urbana” e le “Aree di Integrazione al PRU”, inserite in attuazione dell’Accordo Procedimentale sottoscritto dal Comune di Padova con Ferrovie dello Stato S.p.a.-Treni ad alta Velocità S.p.a.- Consorzio Iricav 2, secondo le intese previste all’art.4 del Protocollo d’intesa sottoscritto il 30 luglio 1997, e successivi eventuali aggiornamenti.

Le “Aree di integrazione al PRU”, evidenziate ed individuate con apposita grafia negli elaborati, sono oggetto delle previsioni urbanistiche senza che le stesse aree comportino incremento alla superficie territoriale del PRU ed al dimensionamento urbanistico del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana, che restano definiti esclusivamente all’interno del perimetro del PRU medesimo.

La disciplina urbanistica del Programma di Riqualificazione Urbana-Progetto Urbanistico Definitivo è articolata in norme di P.I., Titolo 2 - “Piano degli Interventi”, ed in norme attuative, Titolo 3 - “Zonizzazione Attuativa del P.I.”, di seguito indicate nelle presenti norme.

L’attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, opere di urbanizzazione e di rete stradale, a cura dei privati è disciplinata da apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori.

Le aree non disponibili per i soggetti attuatori, che risultano necessarie per l’attuazione, nei tempi definiti dalla Convenzione, delle previsioni infrastrutturali ed insediative del PRU,

individuare nei relativi progetti e nelle Unità di Spazio del Progetto Urbanistico Definitivo, sono acquisite direttamente dal Comune anche attraverso procedura espropriativa. Le aree acquisite dal Comune nelle Unità di Spazio, nel caso il Comune non intenda procedere partecipando direttamente all'attuazione delle relative previsioni del PRU, devono essere messe a disposizione per gli interventi attraverso cessione ai soggetti attuatori attivi della stessa Unità di Spazio.

## **Art. 2           VALIDITÀ ED EFFICACIA**

I termini di validità della disciplina del Progetto Urbanistico Definitivo coincidono con quelli dell'Accordo di Programma come modificato.

## **Art. 3           DIMENSIONAMENTO URBANISTICO E TUTELA DELL'AMBIENTE**

I parametri previsti dal Progetto Urbanistico Definitivo per il dimensionamento urbanistico e per la tutela dell'ambiente sono i seguenti:

- indice di edificazione territoriale (i.e.t.): pari a 1,33 mc/mq, riferito alla superficie territoriale (ST) del P.R.U.; elevato a 1,60 mc/mq per la superficie territoriale delle aree private, di cui alla tav.P4, i cui titolari abbiano sottoscritto gli atti d'obbligo e abbiano dato attuazione agli impegni dagli stessi derivanti.

L'edificazione consentita nelle Zone di Trasformazione è articolata nel modo seguente:

- Edilizia Residenziale Pubblica (E.r.p.), volume massimo non superiore al 19% del volume complessivo del P.R.U. ( $V_{pru}$ ) da individuare all'interno della capacità edificatoria delle aree comunali;
- Edilizia privata (E.p.), volume massimo non superiore al 81% del volume complessivo del P.R.U. ( $V_{pru}$ ).

Il volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ );
- commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ).

All'interno del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ) deve essere riservata una quota non inferiore al 7% per edilizia residenziale privata convenzionata.

La dotazione di aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico assicura il conseguimento dei rapporti minimi e massimi previsti dalla L.R. 61/85 relativamente alla residenza, agli



insediamenti commerciali, direzionali turistici; in particolare il PRU-Progetto Urbanistico Definitivo assicura una dotazione di standard residenziale non inferiore a 27,5 mq/abitante ed uno standard per le destinazioni non residenziali non inferiore a 80 mq/100 di Superficie lorda di Pavimento (S.L.P.), di cui almeno il 40% destinato a spazi a parcheggio, nonché una dotazione aggiuntiva per le destinazioni residenziali nel limite massimo di 46 mq/abitante, come criterio guida da conseguire in sede esecutiva.

Le previsioni del Progetto Urbanistico Definitivo individuano le aree oggetto di trasformazione per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, di interventi privati a Funzioni Integrate e Residenziali entro aree di concentrazione dell'edificazione tali da garantire le dotazioni di servizi prescritte dalle presenti norme; i parametri generali sopraindicati sono precisati ed articolati nella disciplina attuativa di cui al Titolo 3.

Le condizioni di smaltimento delle acque attraverso manufatti e attraverso la naturale permeabilità del suolo sono espresse nei Criteri Generali di compatibilità idraulica del Comune di Padova dettati dal Genio Civile e sono assunte come riferimento nei progetti degli interventi del PRU.

## TITOLO 2

### PIANO DEGLI INTERVENTI

#### **Art. 4            PIANO DEGLI INTERVENTI**

La disciplina di P.I. è indicata nella planimetria P.2 - “Zonizzazione” del Progetto Urbanistico Definitivo che definisce la destinazione di P.I. delle seguenti Zone ed Aree:

- Zona Residenziale ERP- di Trasformazione
- Zona Urbana Privata di Trasformazione a Funzioni Integrate e Residenziale
- Aree per Servizi Pubblici - Verde pubblico - Ampliamento del Parco delle Mura
- Aree per la Viabilità - Sedi stradali e aree di rispetto stradale.

Le destinazioni d’uso e gli interventi urbanistici ed edilizi all’interno di tali Zone ed aree sono disciplinati e specificati nel successivo “Titolo 3 - Zonizzazione Attuativa”, ad eccezione delle “Aree per la viabilità” che vengono disciplinate nell’articolo seguente.

#### **Art. 5            AREE PER LA VIABILITÀ - SEDI STRADALI ED AREE DI RISPETTO STRADALE**

Le aree destinate alla “Viabilità-Sedi stradali” sono riservate alla realizzazione della rete stradale del P.I.. In tali aree non è ammesso alcun altro tipo di intervento.

Le aree destinate alla “Viabilità-Aree di rispetto stradale” sono riservate alla definizione esecutiva della rete stradale. In tali aree non è ammesso alcun tipo di intervento sino alla definizione esecutiva delle parti del sistema stradale prospicienti, ad eccezione di eventuali interventi di bonifica dei suoli.

La sistemazione definitiva delle aree destinate alla “Viabilità-Aree di rispetto stradale” è disciplinata nel successivo Titolo 3 - Zonizzazione Attuativa ed è indicata nella planimetria del Progetto Urbanistico Definitivo.

A seguito della definizione delle infrastrutture sono precisate le superfici delle Unità di Spazio di cui al successivo Titolo 3 - Zonizzazione Attuativa ed indicate nella tavola P3.

Dopo la definizione esecutiva della viabilità del nuovo Cavalcaferrovia, gli spazi prospicienti indicati come “Area di rispetto stradale” potranno essere utilizzati anche con interventi di edificazione nel rispetto delle disposizioni impartite per le Unità di Spazio.

## TITOLO 3

### ZONIZZAZIONE ATTUATIVA

#### **Art. 6            ZONIZZAZIONE ATTUATIVA**

L'attuazione del Piano degli Interventi viene disciplinata dal presente Titolo 3 e nella planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" e nelle Schede Normative delle Unità di Spazio allegata alle presenti norme.

Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.

La planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" individua e disciplina le Unità di Spazio oggetto di intervento, che assicurano i rapporti di dimensionamento di cui al precedente Titolo 1, art.3 "Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente".

In ogni "Unità di Spazio" gli interventi avvengono in diretta attuazione del P.I., nel rispetto dei dati metrici, dei parametri fisici, delle prescrizioni e dei criteri progettuali definiti nelle rispettive Schede Normative e delle indicazioni di dettaglio riportate nella tav.P3, fermo restando la previa sottoscrizione della convenzione di cui al penultimo comma del precedente art.1 e la preliminare o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza.

Gli interventi di un'Unità di Spazio possono essere compresi in un unico Permesso di Costruire con relativa Convenzione Attuativa; nel caso che gli interventi non siano tutti compresi in un unico Permesso di Costruire, l'unitarietà progettuale ed attuativa e la rispondenza alle Schede Normative è assicurata da un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione, preliminare ai diversi Permessi di Costruire che riguarderanno gli ambiti nello stesso definiti.

Comunque è sempre possibile la redazione di Strumenti Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.19 della LR.11/2004, il cui ambito può essere definito contestualmente alla loro approvazione.

Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi, con le possibilità di modifiche e trasposizioni tra diverse Unità di Spazio di cui ai commi successivi, nel rispetto del dimensionamento generale del PRU:

- il volume complessivo consentito, da collocare in "aree di concentrazione volumetrica" con le seguenti specificazioni:

- quota di volume con destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP)
  - quota di volume (ET), espresso anche in superficie lorda di pavimento (slpET), per funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, ecc.
- le superfici da destinare a servizi all'interno della stessa Unità di Spazio e le superfici da destinare a servizi in altre Unità di Spazio, suddivise in:
- servizi per le funzioni residenziali (attrezzature di interesse comune, aree a verde, parcheggi)
  - servizi per le funzioni commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (spazi per attività collettive, aree a verde, spazi pedonali ed attrezzati, parcheggi)
- i criteri per la progettazione degli interventi, la sistemazione e l'attrezzatura delle aree, ad integrazione delle disposizioni grafiche.

Il dimensionamento dei servizi si riferisce alle quantità di volumi residenziali e a funzioni integrate indicate nelle Schede.

Nel rispetto del dimensionamento generale del PRU, è consentito precisare e modificare le superfici delle aree a servizi, modificare il rapporto tra le destinazioni d'uso indicate nelle Schede Normative, anche trasferendo i volumi e le superfici lorde di pavimento indicate tra diverse Unità di Spazio a condizione di garantire la funzionalità e, complessivamente, il rispetto degli standard per i servizi, operando le necessarie verifiche funzionali e quantitative mediante un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione esteso alle Unità di Spazio interessate.

Le quote di riferimento per la determinazione delle altezze, il calcolo del volume, la definizione delle sistemazioni e dell'impostazione dei fabbricati sul terreno, sono definite dai progetti in sede attuativa per ciascuna Unità di Spazio rispettandone i criteri espressi nelle relative schede; tali quote potranno essere posizionate anche al di sopra delle attuali sedi stradali e con riferimento alle situazioni determinate dal nuovo assetto del suolo, della rete stradale, degli spazi pedonali ed all'articolazione planivolumetrica dei complessi edilizi.

I limiti di distanza non si applicano agli eventuali volumi sotto la quota zero.

La realizzazione di spazi a parcheggio pubblico, di uso pubblico o privato è consentita anche in locali interrati e fuori terra. I volumi fuori terra destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico non concorrono al calcolo del volume.

Nei casi di destinazioni d'uso non residenziali (direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e/o artistico ed a servizi di interesse Generale) il volume edificabile può essere

riferito alla Superficie lorda di pavimento così come definita attraverso il volume di P.I. diviso un'altezza virtuale pari a tre (3) metri; in particolare, per le funzioni integrate (ET) sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Superficie lorda di pavimento.

Gli interventi previsti entro l'ambito del PRU nei confronti di aree e fabbricati esistenti e/o previsti all'esterno di tale ambito adottano i limiti di distanza indicati all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi vigente.

I limiti di distanza tra gli interventi interni all'ambito del PRU, fatte salve la possibilità di riprecisazione mediante Strumenti Urbanistici Attuativi e la disciplina di dettaglio delle Schede Normative delle Unità di Spazio sono così definiti:

- Distanza tra edifici - La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci). E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.
- Distanza tra corpi di fabbrica - La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
  - a) a m 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
  - b) a m 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

- Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste - La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a m 5 (cinque).
- Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal P.I. - La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a m 5 (cinque).

Altezza degli edifici - L'altezza massima consentita entro l'ambito del PRU è di metri 22.

## **Art. 7                    DISCIPLINA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei

Volumi le quantità edilizie consentite, da collocare in “aree di concentrazione volumetrica” con le seguenti destinazioni d’uso:

- destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP);
- funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (volume ET- superficie lorda di pavimento slpET).

La destinazione d’uso residenziale applica la disciplina definita e specificata nel Piano degli Interventi vigente all’art. 11 “Zone Residenziali-Norme di carattere generale”, ad eccezione dell’ultimo comma; è pertanto consentita la realizzazione di spazi a parcheggio privato ed a parcheggio pubblico nel sottosuolo.

La destinazione d’uso a Funzioni Integrate comprende funzioni di integrazione tra il territorio ed il Centro Storico, al suo interno possono essere previste attività finalizzate al supporto dello sviluppo produttivo, commerciale e turistico quali edifici ed aree per la razionalizzazione dell’accessibilità al Centro Storico, per centri di servizi per la distribuzione, la promozione e lo sviluppo del commercio al dettaglio nel Centro Storico, per esposizioni merceologiche, per attività culturali, recettive e ricreative.

Sono ammesse funzioni turistiche, commerciali (con l’esclusione del commercio all’ingrosso), direzionali come definite dal R.E., l’artigianato artistico o di servizio come definito agli artt. 75 e 76 del R.E., nonché i Servizi di interesse Generale come definiti all’art.25 delle NTA del P.I. con l’esclusione dei punti 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23.

Sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Superficie lorda di pavimento.

Anche nel caso di previsione di strutture di vendita di rilevante dimensione deve essere garantita l’organizzazione unitaria del sistema degli accessi, della sosta e dei parcheggi pubblici, d’uso pubblico e di pertinenza dell’Unità di Spazio interessata.

Nell’ambito del sistema funzionale della viabilità interna all’area, della definizione degli spazi destinati a parcheggi pubblici ed in relazione con la rete stradale è consentito l’insediamento di attività di servizio alla viabilità compresi i distributori di carburante.

## **Art. 8                   DISCIPLINA DELLE UNITA’ DI SPAZIO E DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DEI SERVIZI**

Le aree per Servizi Pubblici assicurano la dotazione di standards di cui al Titolo 1 e sono

articolate in:

- Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P)
- Aree a servizi, per l’inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde
- Aree Verdi interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi
- Attrezzature di interesse comune interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi
- Parcheggi.

Nelle aree destinate a Verde pubblico e Parcheggi Pubblici è prevista la totale inedificabilità, fatta salva la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche o private, mediante apposita convenzione, di interesse comune e di carattere culturale e/o ricreativo; tali attrezzature, non rientrano nel calcolo dell’Indice di fabbricabilità territoriale dell’area sottoposta a Variante, e non possono superare i seguenti limiti:

- superficie coperta non superiore al 10 % dell’Unità di Spazio interessata;
- ed un’altezza superiore a 7 metri.

Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.

Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P) - interfaccia con le funzioni urbane: sulla base di criteri guida unitari concordati con il Comune è organizzato un parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal Comune.

Gli spazi verdi sono rinverditi con tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili ed alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici, anche finalizzati a migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo.

Le “rotonde stradali” sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.

E’ comunque prevista la possibilità di attuare sistemazioni del terreno finalizzate alla raccolta e rilascio graduale e dilazionato delle acque meteoriche.

Gli interventi dovranno prevedere un’adeguata densità arborea ed arbustiva al fine di:

- costituire adeguato elemento di arredo per la scena urbana
- mitigare l’impatto visivo e sonoro delle infrastrutture
- migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo
- costituire un sistema biotico equilibrato e per quanto possibile continuo.

Nelle aree a servizi, in accordo con il Comune, potranno essere collocate strutture di servizio, impianti tecnologici, di pompaggio, cabine enel, ecc.

### **Unità di Spazio per la concentrazione dei Servizi - Utilizzazione indicativa**

**S.1** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.

**S.2** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.

**S.3** Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.

**S.4** Aree a servizi, per l’inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.

**S.5** Aree a servizi, per l’inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.

**S.6** Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.

**S.7** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.

**S.8** Progettazione coordinata delle attrezzature di interesse comune. Lungo la viabilità



sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.

**S.9** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.

**S.10** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.

**S.11** Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.

**S.12** Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.

**S.13** Progettazione Urbanistica Unitaria estesa alla U.d.S. T.8.

Sistemazioni a verde in coerenza con il contiguo parco delle mura.

**S.14** Sistemazioni a verde coerenti con il contiguo parco delle mura.

**P.1** Parco delle mura - interfaccia con le funzioni urbane: parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal comune ridefinizione dell'assetto vegetale e altimetrico in coerenza con l'organizzazione storica dell'area a ridosso delle mura.

Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.1 e l'U.d.S. T.7

Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7

**P.2** Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.2 e l'U.d.S. T.9.

Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7.

Attrezzature di interesse comune

Indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 5mc/mq, comunque non compreso nel Volume complessivo del PRU.

Rapporto di copertura non superiore 0,5mq/mq.

Altezza massima non superiore a 10,5 metri.

Parcheggi

Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. Il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti con percentuale di superficie inerbite non inferiore al 50%.

I percorsi pedonali devono essere chiaramente distinti da quelli di sosta delle auto.

## **Art. 9                   DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

di cui alla tavola P3 - Zonizzazione Attuativa

Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria i progetti urbanistici ed edilizi devono sviluppare le proposte per l'intera area perimetrata per garantire l'unità formale, funzionale e la coerenza tipologica degli interventi. Le previsioni non comprese nella prima fase realizzativa, costituiscono quadro di riferimento per i successivi interventi edilizio-urbanistici e per la definizione del disegno urbano e architettonico. E' obbligatoria l'organizzazione funzionale unitaria del sistema delle aree di sosta e parcheggio anche nel caso di presenza di più strutture commerciali di grandi dimensioni.

Sistemazioni a verde: sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.

Linee per l'organizzazione di elementi vegetali con funzione di filtro o arredo: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto con la viabilità.

Ricomposizione Filare di platani: come previsto dal progetto del Comune.

Raccordi viari: sono indicative dei principali tracciati e relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola Unità di Spazio; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni. I raccordi alla viabilità principale del PRU indicati sono utilizzabili per servire le vicine Unità di Spazio; per la loro connessione con la viabilità comunale esistente va preventivamente valutata la compatibilità con il sistema di circolazione del quartiere.

Percorsi pedonali e ciclopedonali: sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento; in base allo studio di dette relazioni possono essere precisati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.

Parcheggi alberati per auto, moto, biciclette: Le aree sono indicative della disposizione e dei caratteri dei servizi nell'organizzazione degli interventi; la superficie di tali spazi è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio; l'indicazione di parcheggi nella zona Parco delle mura va intesa come attrezzatura del parco.

Interventi edilizi coordinati: per ottenere la coerenza compositiva tra le caratteristiche architettoniche e formali delle diverse tipologie e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati. Gli edifici, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche in caso d'esecuzione in tempi diversi.

Qualificazione interfaccia funzioni urbane/parco: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto tra le funzioni dei fabbricati e le aree pedonali e a parco prospettanti.

Coni visuali significativi: la progettazione degli interventi mantiene e sviluppa la percezione visiva della cinta muraria, articolando opportunamente i volumi, i percorsi, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

## **Art. 10           DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano le norme vigenti e la Disciplina del Piano degli Interventi.

Nel caso di discordanze tra elaborati grafici prevalgono le previsioni della tavola P3, nel caso di discordanze tra grafici e norme, prevalgono le NTA del PRU e le Schede Normative delle Unità di Spazio.

## **TITOLO 4**

### **ELABORATI**

#### **Art. 11            ELABORATI**

- NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE
- DIMENSIONAMENTO URBANISTICO
- P 1    P.I. VIGENTE - PERIMETRO DEL P.R.U.
- P 2    ZONIZZAZIONE
- P 3    ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO
- P 4 a    STATO DI FATTO - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER TITOLARITÀ E STATO DELLE ADESIONI (cartografia aerofotogrammetrica)
- P 4 b    STATO DI FATTO - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER TITOLARITÀ E STATO DELLE ADESIONI (cartografia catastale)
- P 5    PROGETTO - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE ALLA PROPRIETÀ COMUNALE AI FINI DELLE OPERE PUBBLICHE
- P 6    IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ
- P 7    IL SISTEMA MORFOLOGICO AMBIENTALE
- P 8    PROFILI NORMATIVI
- P 9    ABACO DELLE SEZIONI STRADALI
- P 10    N.C.T.R. - PARCELLARIO CATASTALE ELENCO DELLE PROPRIETÀ
- P 11    N.C.E.U. - PARCELLARIO CATASTALE ELENCO DELLE PROPRIETÀ

## **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER EVITARE L'AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO CONSEGUENTE ALL'ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.**

La portata scaricata verso la rete esterna della nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni [10-15 l/s x ha]; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore di riferimento, è indicativamente previsto in 250 mc/ha per aree urbanizzate), dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da  $Tr \geq 20$  anni). I volumi d'invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuovi fossati e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Il valore indicato, pari a 250 mc/ha, potrà essere ridefinito in accordo con gli uffici competenti, sulla base di valutazioni tecniche e secondo la specificità del caso.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.

Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane: tali aree dovranno quindi essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed essere ad esso idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti, inoltre la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire; Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente

esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.

In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.

Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o in ogni caso, alla quota della falda, da sconsigliare in via generale, potrà essere eseguita provvedendo alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento.

La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione urbanistica regionali specificamente con i contenuti del Piano Generale di bonifica. Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, di qualsivoglia natura essi siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.

Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente sarà soggetto, anche ai fini della severità di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia Idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 ml. e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml..

Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste adeguate scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento.

Si invita l'Amministrazione Comunale, per quanto attiene la tutela dei corsi d'acqua nelle future stesure cartografiche, a evidenziare le fasce di rispetto lungo i canali, così come peraltro

avviene normalmente per altre opere a rete (gasdotti, elettrodotti. ecc.), nelle misure previste dal R.D. 368/1904 e dal R.D.523/1904 soprariportati.

## **CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE**

### **Premessa**

I presenti criteri e modalità sono orientati ad indirizzare la progettazione nelle zone di perequazione, al fine dell'applicazione del "meccanismo perequativo" nel modo più coerente ed univoco possibile.

### **Perequazione**

Nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione è stato introdotto un nuovo articolo, il 16 il quale oltre a definire le varie zone di perequazione ne definisce le specificità, gli indici e le modalità di attuazione.

Per zone di perequazione si intendono specifici ambiti urbani, individuati con specifica grafia nelle tavole di P.I.- Si tratta di aree generalmente libere, già destinate a servizi (urbani e di quartiere).

Tali ambiti riguardano tre tipologie di zona, differenziate per la loro localizzazione rispetto ai tessuti urbani e ai sistemi ambientali limitrofi: le zone di perequazione urbana; le zone di perequazione integrata (nell'ambito della quale viene attuata l'edilizia residenziale pubblica ERP) e le zone di perequazione ambientale.

All'interno delle zone di perequazione il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa: a nuovi insediamenti, a nuovi servizi e ad interventi di riqualificazione ambientale disciplinati, dalle norme della variante.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano pro-quota (ovvero proporzionalmente alle proprietà possedute) all'attuazione, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o per uso pubblico (area a servizi).

Le zone di perequazione, integrata ed ambientale sono soggette a pianificazione attuativa di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso, apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica, di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Qualora non esista l'unanimità tra i proprietari delle aree comprese nella zona di perequazione,



il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da soggetti aventi almeno il 51% (cinquantuno per cento) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, sulla scorta del relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle aree inserite nell'ambito medesimo.

Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, comunque pro-quota: degli indici, dei parametri ed oneri facenti capo ai proprietari dissenzienti. A tale scopo è previsto, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale, un "Piano Guida" esteso a tutta la zona di perequazione. Gli strumenti attuativi dei successivi subcomparti dovranno adeguarsi a tale schema generale, salvo dimostrate soluzioni migliorative.

In caso di mancato conseguimento di almeno il 51% (cinquantuno per cento) del valore degli immobili e il 75% (settantacinque per cento) dell'area, il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico Piano attuativo di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

Anche nel caso di inerzia dei proprietari a fronte della necessità dell'Amministrazione di procedere all'attuazione di edilizia residenziale pubblica, la stessa Amministrazione, sulla scorta di un Piano attuativo pubblico, potrà procedere all'acquisizione delle aree anche limitatamente a quelle afferenti all'edificio ERP. In questo caso, decorso il termine fissato per la formazione dello strumento attuativo privato l'Amministrazione, attraverso un piano di iniziativa pubblica può procedere all'acquisizione anche della sola area per l'edilizia pubblica *(e la volumetria privata va ridotta del 20% (venti per cento).)*<sup>10</sup>

Nelle zone di perequazione viene, generalmente, garantita la compresenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie e commerciali; tale compresenza è definita come mix funzionale.

Le zone di perequazione sono prevalentemente a destinazione residenziale (minimo 51%) mentre, secondo la specificità della zona; la destinazione non residenziale è in generale definita in forma concordata in sede di strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle percentuali fissate.

Le zone di perequazione con particolare riferimento alle zone di perequazione integrata e ambientale vanno ripartite nelle seguenti tre zone funzionali:

---

<sup>10</sup> Parte della normativa non vigente in quanto oggetto di proposta di modifica da parte della Giunta Regionale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 46 del L.R. 61/85 (D.G.R. 3239 del 17/10/2006).

- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come "Superficie edificabile" la quale comprende, la viabilità a servizio degli insediamenti, i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico);
- una zona destinata a "Verde Privato", facente parte della superficie edificabile con valenza ecologica, (attrezzato a prato, arbusti, alberi di alto fusto, ecc.) in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
- una zona destinata a "Servizi", da cedere al Comune e/o vincolare all'uso pubblico.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e/o all'edilizia pubblica e alla viabilità interna alle zone di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nella successiva attuazione degli interventi.

Il meccanismo perequativo va applicato alle zone così come definite dal P.I., che risultano, sostanzialmente, delimitate da elementi fisici (strade, fiumi, ecc.), o individuate da apposito perimetro che rappresenta anche lo stralcio minimo di intervento, da zone territoriali diverse da quelle di perequazione, da aree a servizi.

E' ammessa la possibilità, di applicare il meccanismo perequativo su più zone anche non contigue: "perequazione ad arcipelago".

Nel caso in cui l'ambito dello strumento attuativo comprenda più zone di perequazione, è ammessa la concentrazione della volumetria su una o più zone interessate dallo strumento.

L'attuazione delle zone di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- Superficie territoriale di zona da perequare (Sz)  
Riguarda la superficie territoriale a cui si applica il meccanismo perequativo. Il relativo ambito o eventuale perimetro può essere modificato e/o precisato rispetto alle indicazioni contenute nelle tavole di P.I. come specificato nell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.I.
- Superficie edificabile privata (Se)  
E' l'area sulla quale va concentrata l'edificazione (edifici e pertinenze). Tale area comprende, inoltre, la viabilità privata, pedonale e meccanizzata relativa agli insediamenti, i parcheggi privati e le rampe di accesso agli stessi qualora siano previsti dal piano attuativo. Nell'ambito della superficie edificabile va ricavata una superficie a verde privato.

– Superficie edificabile pubblica (Sp)

E' l'area sulla quale va concentrata l'edificazione (edifici e pertinenze). L'area presenta, sostanzialmente, le medesime caratteristiche della Se privata ad eccezione, che in essa va, comunque, ritrovata la dotazione di parcheggi pubblici.

– Superficie a Servizi (Ss)

E' l'area che va ceduta al Comune e/o vincolata all'uso pubblico, da destinare a verde nonché ad attrezzature e servizi.

– Superficie permeabile (Spp)

E' la superficie relativa a ciascuna zona, permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. La superficie permeabile (Spp) è espressa in mq.

– Indice di Permeabilità (Ip)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile (Spp) e la superficie della zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.

– A = densità arborea

Per densità arborea si intende il numero gli alberi da mettere a dimora per ogni ettaro (ha) di superficie territoriale, come specificato dalle norme di zona.

– Ar = densità arbustiva

Per densità arbustiva Ar si intende il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro (ha) di superficie territoriale, come specificato dalle norme di zona.

Più nello specifico:

\* Indice di permeabilità

E' la percentuale minima di superficie permeabile che va assicurata, in rapporto ad un'area di riferimento.

\* Superficie permeabile

Area avente caratteristiche di permeabilità.

La superficie permeabile va verificata sulla base dei seguenti criteri:

- Area naturalmente permeabile in modo profondo: superficie computabile il 100%;
- Area prevalentemente pavimentata con grigliati o simili: superficie computabile il 50%;
- Area prevalentemente pavimentata o sistemata a verde con manufatti sottostanti: superficie computabile il 25%;
- Area totalmente pavimentata con o senza manufatti sottostanti: superficie non computabile.

Come detto, la variante individua e definisce tre tipi di zona di perequazione legate, sostanzialmente, alla loro dimensione, localizzazione e valore ambientale:

- a) Zona di perequazione urbana (Pu): ossia aree, di fatto, ricomprese nel tessuto edificato esistente, di norma, di non grande estensione, per le quali è ammessa una potenzialità edificatoria di 0,5 mc/mq da concentrare sul 50% dell'area ed il rimanente 50% da cedere per usi pubblici.

L'attuazione di detta zona avviene in diretta attuazione del P.I.<sup>11</sup>

La superficie complessiva di detta zona è di mq 428.248 per una potenzialità edificatoria di mc 214.124 e per una dotazione di area a servizi pari a mq 214.124.

- b) Zona di perequazione integrata (Pi) ossia: area di più ampie dimensioni generalmente localizzate tra parti di territorio già edificate; zone nell'ambito delle quali è prevista anche l'edilizia pubblica (ERP).

La superficie complessiva di zona è di mq 3.052.636 per una potenzialità edificatoria di mc 953.949, suddivisa in mc 763.159 edilizia privata e mc 193.836 per edilizia ERP e per una dotazione di area a servizi pari a mq 1.923.160, esclusa l'area a servizi derivante dell'insediamento ERP, non superiore al 10% per circa mq 305.263.

- c) Zona di perequazione ambientale (Pa) ossia: aree che per la particolare localizzazione, principalmente poste in prossimità di emergenza ambientali, sono tese alla creazione di ampi comparti ecologici - ambientali.

La superficie complessiva di dette aree è di mq 1.658.472 per una potenzialità edificatoria di mc 248.771 e per una dotazione di area a servizi pari a mq 1.243.854.

## **Criteri generali**

In generale la progettazione della zona di perequazione deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- la progettazione: deve essere orientata a contribuire, per quanto possibile, alla ricucitura del tessuto urbano, nel rispetto di eventuali valenze ambientali e/o connotazioni fisiche significative che vanno salvaguardate e valorizzate;
- l'edificazione: va localizzata, in linea di principio, in continuità all'edilizia esistente avendo attenzione di non creare "lotti in seconda fila". In questo senso, piuttosto di accessi individuali, sono preferibili accessi ad ambiti condominiali;
- l'area a verde privato: deve essere complementare all'edificazione e agli spazi privati in genere;
- l'area a servizi: deve risultare il più possibile continua e rappresentare l'elemento qualificante e di unione tra le varie parti dell'intervento e del tessuto esistente;

---

<sup>11</sup> Tranne le zone di perequazione urbana indicate con specifico perimetro così come previsto dall'art. 16 delle NTA vigenti.

- i parcheggi pubblici: vanno localizzati, possibilmente, in modo che risultino funzionali sia al nuovo insediamento che a quelli esistenti limitrofi e che siano complementari ed integrativi a quelli privati afferenti al nuovo intervento;
- le strade pubbliche: devono essere informate alla minore estensione possibile, garantendo ogni accorgimento per gli attraversamenti, i percorsi pedonali e ciclabili, ecc. Le strade e i percorsi, in ogni caso, devono garantire sezioni ed ambientazione idonea;
- i parcheggi privati: in generale, e i locali accessori (autorimesse, lavanderie e simili) potranno essere realizzati in piani interrati o seminterrati o al piano terra degli edifici. Gli edifici dovranno essere provvisti di un posto macchina per ogni unità immobiliare da ricavare all'interno della costruzione, comunque dovrà essere assicurata una superficie complessiva pari a 1/10 (un decimo) mq/mc da ricavare anche all'esterno della costruzione;
- le aree scoperte private e recinzioni: le aree scoperte private vanno prioritariamente sistemate a verde. Le aree sistemate a parcheggio scoperto e le strade private interne di accesso devono essere realizzate con modalità e materiali atti a garantire la massima permeabilità del terreno.

In generale sono ammesse le recinzioni perimetrali delle aree private - lotti o ambiti unitari - preferibilmente con siepi e rete metallica, elementi di arredo e murature; queste ultime in particolare per sottolineare gli accessi pedonali e carrabili oppure con cancellate per particolari tipologie (lotti - case a schiera). Le divisioni interne agli ambiti vanno realizzate, preferibilmente, con elementi di arredo o siepi e rete metallica;

- gli impianti tecnologici privati: devono essere realizzati all'interno delle aree private, in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti pubblici.

Potrà essere concessa la realizzazione di impianti tecnologici privati in aree pubbliche nel caso non vi siano oggettivamente alternative, oppure nel caso che tale soluzione venga imposta dagli enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

### **Criteri specifici**

Fermo restando quanto al punto precedente, per le zone di perequazione:

1. - Bacchiglione Nord
2. – Brentelle
3. - Basso Isonzo (Est-Ovest)
4. - Quattro Martiri

5. – Forcellini
6. - Isola di Terranegra
7. - Isola di Torre

così come rappresentate e numerate nelle allegate planimetrie, sono prescritte le seguenti verifiche e/o analisi:

- analisi geomorfologica;
- analisi dell'uso reale del suolo;
- analisi ambientale (componenti idrografiche, vegetazionali, ecc.) e delle emergenze storico-culturali.

Inoltre, per ogni zona, lo strumento attuativo deve rispettare i seguenti specifici criteri:

ZONA 1: l'area a verde e/o libera va localizzata in continuità con il corso d'acqua, con ridefinizione della strada di penetrazione esistente e delle afferenti connotazioni vegetazionali;

ZONA 2: vanno mantenute e valorizzate le strade esistenti, storicamente riconosciute nonché le connotazioni morfologiche – ambientali (paleoalveo, elementi vegetazionali);

ZONA 3 - EST: l'area verde o libera va localizzata in senso nord – sud ed est – ovest, garantendo la massima continuità; previsione di percorsi ciclo/pedonali in particolare aventi funzione di ricucitura tra le zone urbanizzate e da urbanizzare;

ZONA 3 - OVEST: va rispettata, il più possibile, la tessitura del suolo esistente; previsione di percorsi ciclo/pedonali orientati a garantire la migliore fruizione della zona;

ZONA 4: l'area verde o libera va localizzata in senso nord – sud, garantendo la massima continuità, con il mantenimento dei filari e degli elementi vegetazionali significativi esistenti;

ZONA 5: l'area verde o libera va localizzata prevalentemente, nella parte centrale in senso est – ovest in continuità con l'esistente “Parco Iris”, con il mantenimento delle presenze vegetazionali sul lato nord;

ZONA 6: va mantenuto l'assetto morfologico con particolare riferimento alla maglia stradale esistente, valorizzando i coni visivo-ambientali con previsione di percorsi ciclo/pedonali intesi quale collegamento tra i due corsi d'acqua e il territorio ad

ovest;

ZONA 7: l'area a verde e/o libera va localizzata in continuità con il corso d'acqua; va mantenuto l'assetto morfologico (traccia del paleoalveo).

### **Criteria per la progettazione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione con particolare riferimento alle aree pavimentate, devono essere progettate e realizzate con modalità e materiali che assicurino la massima permeabilità del terreno.

Nella sistemazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalle leggi vigenti, in particolare della L.R. 30 agosto 1993 n. 41, per il superamento delle barriere architettoniche.

#### ***Strade***

- Sedi stradali e parcheggi
  - \* sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
  - \* distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
  - \* indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.
- Marciapiedi e percorsi ciclabili
  - \* disporre le "cordone" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
  - \* distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
  - \* eliminare le "barriere architettoniche", prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
  - \* utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
  - \* disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal Piano di dettaglio, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

#### ***Slarghi, passaggi pedonali***

- Generalità

- \* realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale, circostante.
- Pavimentazione
  - \* da realizzare in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".
- Alberature e sistemazione a giardino
  - \* disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.
- Panche e sedili
  - \* disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.
- Attrezzature di servizio
  - \* utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature.

### ***Verde pubblico***

- \* considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale,
- \* le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc...;
- b) funzione delle alberature: delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc...;
- c) caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc...;
- d) ambiente biologico: caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano;
- e) esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc....



E' necessario garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi) garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

### ***Impianti tecnologici***

E' necessario disporre le reti tecnologiche in modo da:

- a) evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- b) realizzare le cabine (elettriche, gas, acqua, telefono) in spazi appositamente individuati e attrezzati al fine di mitigare l'impatto visivo.

### ***Illuminazione artificiale***

Si consideri l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana. Si tratta di sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti del quartiere, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc...;
- b) distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc...;
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc...) dovuti a:
  - \* illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
  - \* illuminazione diretta o riflessa;
  - \* diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

### **Modalità**

L'attuazione delle zone di perequazione, in generale, deve avvenire:

- sulla scorta di un piano attuativo, eventualmente inquadrato in un "Piano Guida" nel caso di attuazione per stralci;

- sulla scorta di una convenzione urbanistica con la quale vengono, tra l'altro, definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi;
- sulla scorta di una specifica convenzione, inerente agli eventuali alloggi in locazione, che ne disciplina i vari rapporti tra Comune e il soggetto privato.

È utile sottolineare che gli standard si articolano in standard primari inerenti:

- al verde (superficie non inferiore a 5+3 mq/ab);
- ai parcheggi (superficie non inferiore a 3.5 mq/ab);
- alle strade;
- ai percorsi pedonali e ciclabili ecc.

agli standard secondari e di compensazione inerenti:

- al verde di quartiere;
- ai parchi;
- alle attrezzature per l'istruzione, civiche e religiose ecc.

Le aree a servizi di cui sopra vanno cedute al Comune e/o vincolate all'uso pubblico.

Qualora nell'ambito della zona di perequazione siano previste strutture commerciali di vendita, gli standard afferenti, in particolare i parcheggi, vanno dimensionati sulla scorta della normativa regionale L.R.50/2012.

L'area che va ceduta sia essa a servizi (Ss) che per l'edilizia pubblica (Sp) rappresenta un'area priva di potenzialità edificatoria privata.



IMPIANTI E ATTREZZATURE • PARCHI E GIARDINI

ATTIVITÀ SPORTIVE	ATTIVITÀ CULTURALI	PARCHI E GIARDINI	ATTIVITÀ TERZIARIE	RESIDENZE
1. STADIO	8. I.S.E.F MEDICINA SPORTIVA	10. PARCO STORICO-ARCHEOLOGICO	14. CENTRO COMMERCIALE ALBERGO - SERVIZI	19. EDILIZIA RESIDENZIALE (PEEP, convenzionata)
2. PALAZZO DELLO SPORT	9. LABORATORIO e MUSEO STORICO -ARCHEOLOGICO	11. PARCO DELL'ORTO BOTANICO con arboreto e scuola giardinaggio	15. CAMPEGGIO	20. RESIDENZE (studenti, atleti, partecipanti attività del "parco")
3. VELODROMO ATLETICA INDOOR		12. PARCO ATTREZZATO con "teatro" all'aperto	16. SPETTACOLI VIAGGLIANTI	
4. PALAZZO DEL GHIACCIO		13. PARCO AGRARIO	17. SERVIZI INTEGRATIVI	
5. CENTRO IPPICO		O GIARDINI	18. DISTRIBUTORI CARBURANTE	
6. TENNIS			P PARCHEGGI	
7. CAMPI SPORTIVI aperti				


COMUNE DI PADOVA

Allegato alla deliberazione di G.C. N. 53P del 3 AGO. 2015

PREACCORDO Pubblico/Privato

IL SEGRETARIO GENERALE

ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04

Comune di Padova	
Protocollo generale: ENTRATA	
0202808	30/07/2015
Classificazione: 2015 - 6.2	
 20150202808	UOR: Settore Urbanis tica e Servizi Cat

**Oggetto:** Preaccordo per la definizione dei contenuti /criteri inerenti alla definizione del nuovo PUA riguardante la zona residenziale IR2 .

**Premesso che:**

il PUA è stato approvato con D. di C.C. n.69 del 22.04.2009 e sottoscritta la relativa convenzione in data 20.05.2007, atto notaio Todeschini;

i proprietari delle aree oggetto del piano: Via San Lazzaro Properties s.r.l.; Immobiliare Galzignano s.p.a; Mantegna Immobiliare s.r.l.; costituitesi nel Consorzio Urbanizzazione Quadrante Nord-Est, già sottoscrittore della convenzione del sopracitato PUA ed ora del presente preaccordo, rappresentato dall'Amministratore Unico dott. Federico Roberto.

il sopra richiamato piano interessa un ambito di intervento di complessivi mq. 258.931, di cui mq. 18.498 già di proprietà pubblica;

le aree di proprietà privata previste in cessione o vincolate all'uso pubblico dal PUA vigente risultano complessivamente di mq.157.825;

il Piano, allo stato, non ha ancora materialmente preso avvio sia per la crisi di mercato nel frattempo intervenuta ma, anche per difficoltà intrinseche;

**ricordato** che, comunque, in forma anticipata sono state cedute al Comune dalle ditte "Via San Lazzaro Properties" e "Galzignano Immobiliare" alcune aree, in particolare quelle destinate alla viabilità principale (Arco di Giano) e altre aree contermini, per una superficie complessiva di circa mq.36.700, nonché immessa in possesso del Comune un'area di mq.1.614 per la rotatoria già realizzata sul margine Est dell'ambito del PUA;

**dato atto** dei programmi ed esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale riguardanti il quadrante est ed in particolare l'area di proprietà del Comune confinante con l'area oggetto del PUA;

**attesa** l'opportunità/esigenza dell'Amministrazione di accorpate, verso est ovvero in continuità con l'area comunale, le aree già previste in cessione o vincolate all'uso pubblico dal PUA;

il presente **Preaccordo tra il Comune e il Consorzio**, è finalizzato a definire i reciproci impegni e i principali contenuti dell'Accordo pubblico/privato da approvare successivamente ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 e della variante sostanziale al PUA, ovvero del nuovo PUA, così come di seguito specificati.

Il **Consorzio**, con riferimento a quanto riportato negli elaborati di cui all'all. A (avente valore indicativo da precisare nelle successive fasi) e a seguito dell'approvazione del

presente Preaccordo da parte dell'Amministrazione, si impegna, con la presentazione del nuovo PUA a:

- a) ridefinire l'assetto previsionale del PUA vigente localizzando, verso est, ossia in continuità con l'area comunale, la maggiore parte delle aree già previste pubbliche o di uso pubblico dal PUA per mq. 93.410;
- b) implementare detta superficie per mq. 14.638 circa, con conseguente riduzione l'area privata edificabile fondiaria già prevista dal PUA;
- c) implementare ulteriormente detta area, ottenendo una superficie complessiva di mq.132.000 circa, attraverso una diversa distribuzione della citata superficie fondiaria e delle aree pubbliche già previste ad ovest.

Il **Consorzio** si impegna altresì, a seguito dell'approvazione del presente Preaccordo, a:

- 1 mettere a disposizione del Comune, a seguito di formale richiesta, le aree di proprietà privata destinate alla viabilità e infrastrutture sulla scorta della Tav.5a dell'allegato A;
- 2 mettere a disposizione, sempre su richiesta del Comune e con riferimento all'allegato A, Tav.4, le aree "accorpate" ad est.

Il **Comune** resta impegnato ad approvare la variante al PUA sulla scorta del citato allegato A, con conseguente nuova definizione dei contenuti convenzionali, tenuti presente i seguenti criteri:

- la viabilità, così come precisata nella tav.5a dell'allegato A, sarà realizzata dal Comune, anche anticipatamente, dando atto che la stessa risulta funzionale sia alla nuova edificazione che, nello specifico, ai servizi pubblici programmati per la zona, oltre al futuro completamento dell'Arco di Giano; viabilità il cui costo resta a carico del Consorzio per il 50%; onere che verrà assolto/compensato a fronte della cessione della maggiore superficie di area di cui al precedente punto b);
- con la cessione delle aree ad est, risulta soddisfatta la dotazione di aree pubbliche previste dalla norma in particolare i servizi primari e secondari; fermo restando che relativamente alle aree a servizi previste in cessione ad Ovest, in particolare quelle destinate a verde pubblico, qualora eccedenti, il loro attrezzamento sarà scomputato dagli oneri secondari;
- gli oneri primari e secondari sono quelli delle tabelle parametriche di cui al disciplinare vigente, aggiornato al 2011, secondo le varie destinazioni d'uso previste (con l'ammissibilità di medie strutture di vendita secondo la normativa), ed in base ai criteri e modalità adottati usualmente per i PUA;
- il PUA potrà prevedere stralci o unità minime di intervento, attuabili indipendentemente e/o singolarmente, così come prefigurato nell'allegato A, Tav.7;



- nella formazione del PUA, al fine di rendere possibile la localizzazione di una maggior superficie pubblica nella zona Est, sono consentite trasposizioni o permutate di aree tra quelle già pubbliche e private, così come schematicamente raffigurato nella Tavola 8 dell'allegato A;
- nell'ambito delle aree edificabili prefigurate nell'allegato A, (zona ovest) saranno reperite ulteriori aree per servizi, verde, parcheggi e strade e i relativi servizi a rete, come indicativamente rappresentato nella tav. 5b dell'allegato A che riporta tutte le aree a servizi, nonché, potrà essere, eventualmente, utilizzata l'area ricompresa tra via Friburgo e il viadotto (in parte già di proprietà comunale), quale area di laminazione, il tutto a scomputo parziale o totale dei relativi oneri;
- la cessione delle aree di cui ai precedenti punti **1** e **2** dovrà avvenire a seguito dell'approvazione del nuovo PUA e comunque contestualmente alla sottoscrizione della relativa convenzione.


Per tutto quanto sopra e sulla scorta delle indicazioni dell'Amministrazione, il **Consorzio**, infine, resta impegnato a presentare il nuovo PUA entro e non oltre mesi 12 dall'approvazione del presente Preaccordo; il **Comune** resta impegnato ad approvare l'Accordo Pubblico/Privato, con i contenuti sopradescritti, a riceverlo nel P.I., attraverso apposita variante, finalizzata alla modifica della normativa della zona IR2 (l'art.17 bis delle N.T.A.), individuando la stessa quale zona a "**destinazione mista**", eliminando quindi le percentuali stabilite per le varie destinazioni, nonché ammettendo la destinazione **direzionale e i locali di pubblico spettacolo e trattenimento**.

Padova 29.07.2015

Consorzio Urbanizzazione Quadrante Nord – Est

L'Amministratore Unico

Dott. Federico Roberto

Comune di Padova	
Protocollo generale: ENTRATA	
0202808	30/07/2015
Classificazione: 2015 - 6.2	
	
20150202808	
UOR Settore Urbanistica e Servizi Cat	

COMUNE DI PADOVA

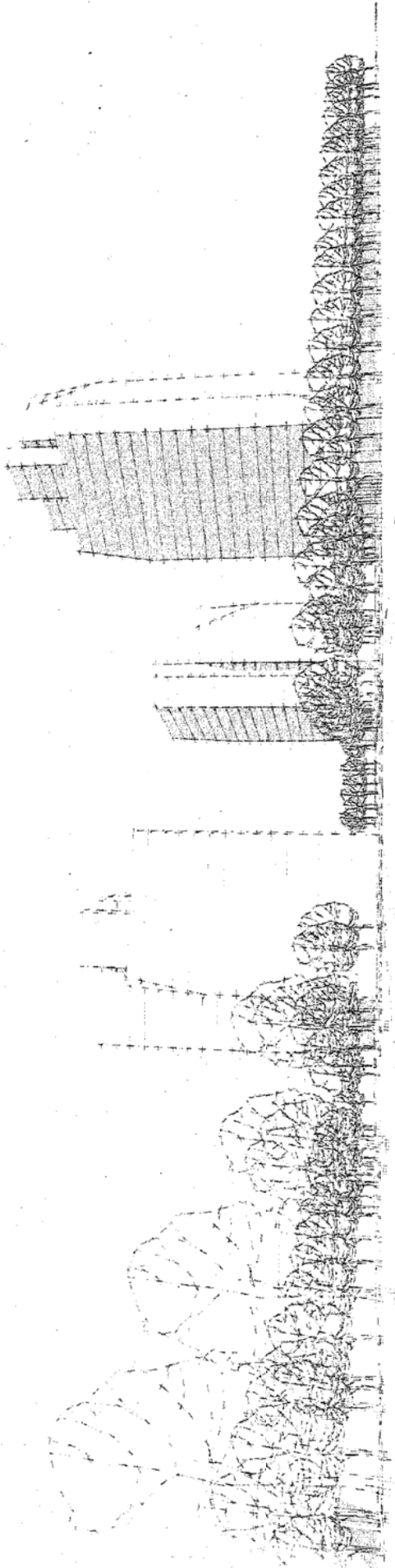
Allegato alla deliberazione di G.C.

N. 538 del 16 AGO 2015

IL SEGRETARIO GENERALE



**DRAFT** LUGLIO 2015



IPOTESI DI VARIANTE 2015

PROMOTORE:  
CONSORZIO URBANIZZAZIONE QUADRANTE NORD EST

PROGETTISTI:  
ARCH. GIANFRANCO ZULIAN  
ARCH. ANGELO BARBATO





**DATI PLANIVOLUMETRICI (RIF. TAV.12 E TAV.26 P.U.A. IN VIGORE)**

**SUPERFICIE AMBITO P.U.A.**

- Proprietà Consorzio 258.961 mq
- Proprietà del Comune 240.463 mq
- Proprietà del Demanio 17.233 mq
- Totale 1.265 mq

**ZONA IR2**

- Proprietà Consorzio 194.774 mq
- Proprietà del Comune 191.492 mq
- Proprietà del Demanio 2.461 mq
- Totale 821 mq

**VIABILITA' E SERVIZI**

- Proprietà Consorzio 64.187 mq
- Proprietà del Comune 48.971 mq
- Proprietà del Demanio 14.772 mq
- Totale 444 mq

**VOLUME EDIFICABILE CONSORZIO**

191.492 mc

**VERIFICA SUPERFICI AREE PUBBLICHE/AREE PRIVATE**

**PREVISIONI DEL P.U.A. IN VIGORE - (RIF. TAV. 2)**

**AREE PUBBLICHE**

- Aree previste in cessione 157.825 mq
- Aree già di proprietà del Comune 17.233 mq
- Aree già di proprietà del Demanio 1.265 mq
- Totale 176.323 mq

**AREE PRIVATE**

- Aree private Consorzio (< 95.746 mq - art.17 bis N.T.A.) 82.638 mq

**AMBITO P.U.A.**

258.961 mq

**PREVISIONI DELL'IPOTESI DI VARIANTE CON ACCORDO PU/PR - (RIF. TAV. 4)**

**AREE PUBBLICHE**

190.961 mq

**AREE PRIVATE (comprenditive di parte delle aree di urbanizzazione 1°)**

68.000 mq

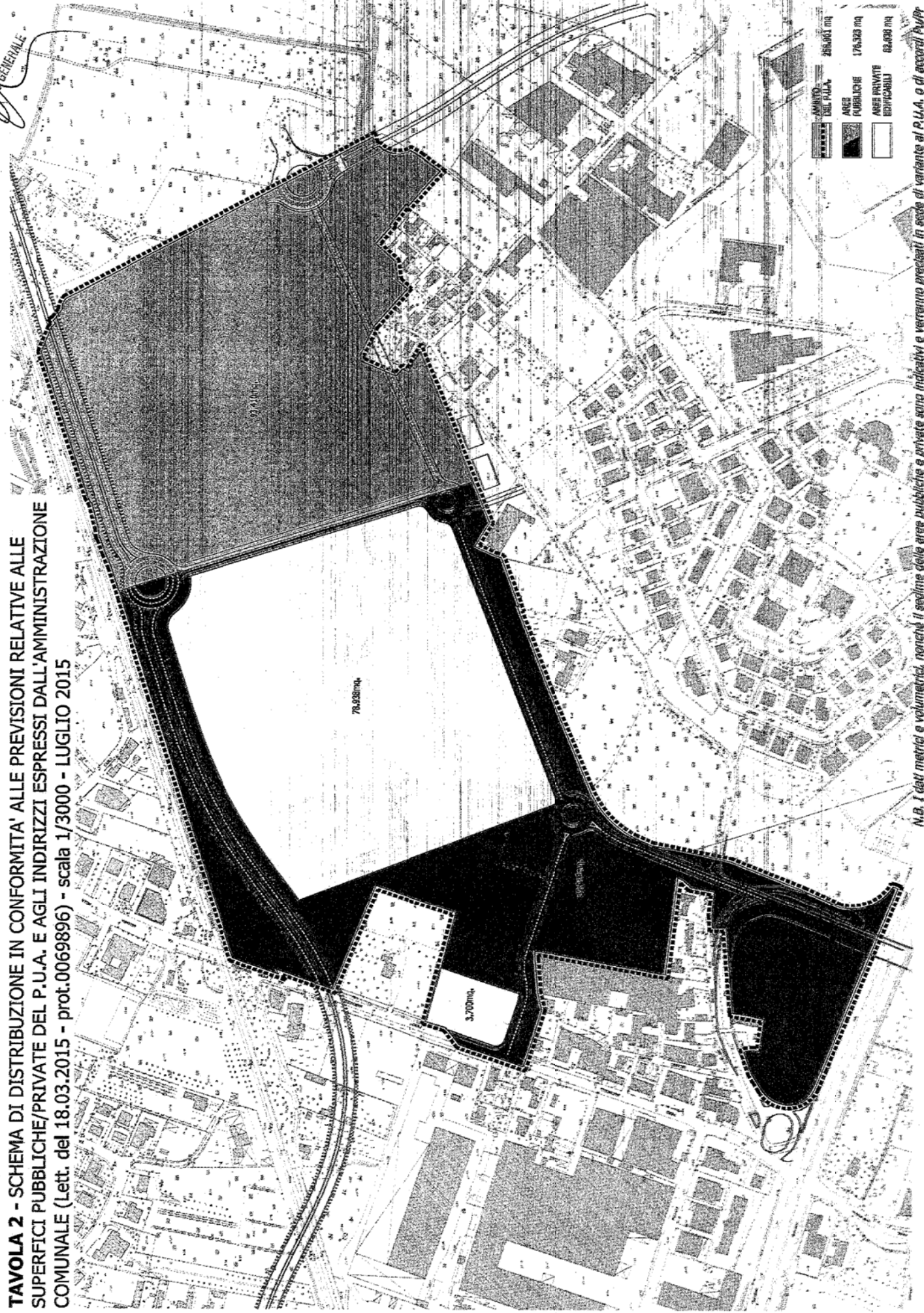
**AMBITO P.U.A.**

258.961 mq

N.B. I dati sono indicativi e verranno precisati in sede di variante al P.U.A. e di accordi PU/PR

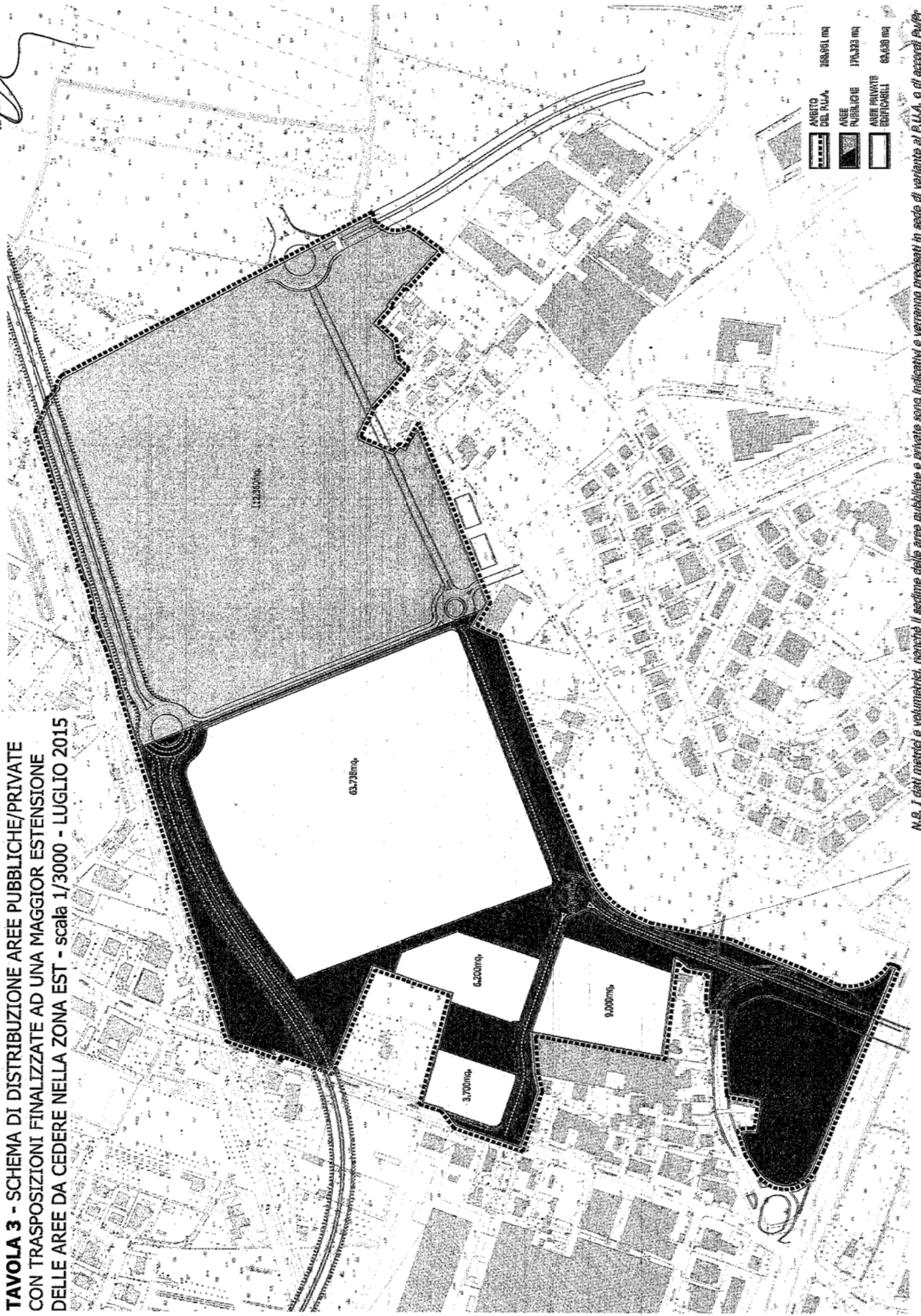
IL SEGRETARIO GENERALE

**TAVOLA 2 - SCHEMA DI DISTRIBUZIONE IN CONFORMITA' ALLE PREVISIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI PUBBLICHE/PRIVATE DEL P.U.A. E AGLI INDIRIZZI ESPRESSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (Lett. del 18.03.2015 - prot.0069896) - scala 1/3000 - LUGLIO 2015**



N.B. I dati metrici e volumetrici, nonché il sedime delle aree pubbliche e private sono indicativi e verranno precisati in sede di varianti al P.U.A. e di accordi PUP/P

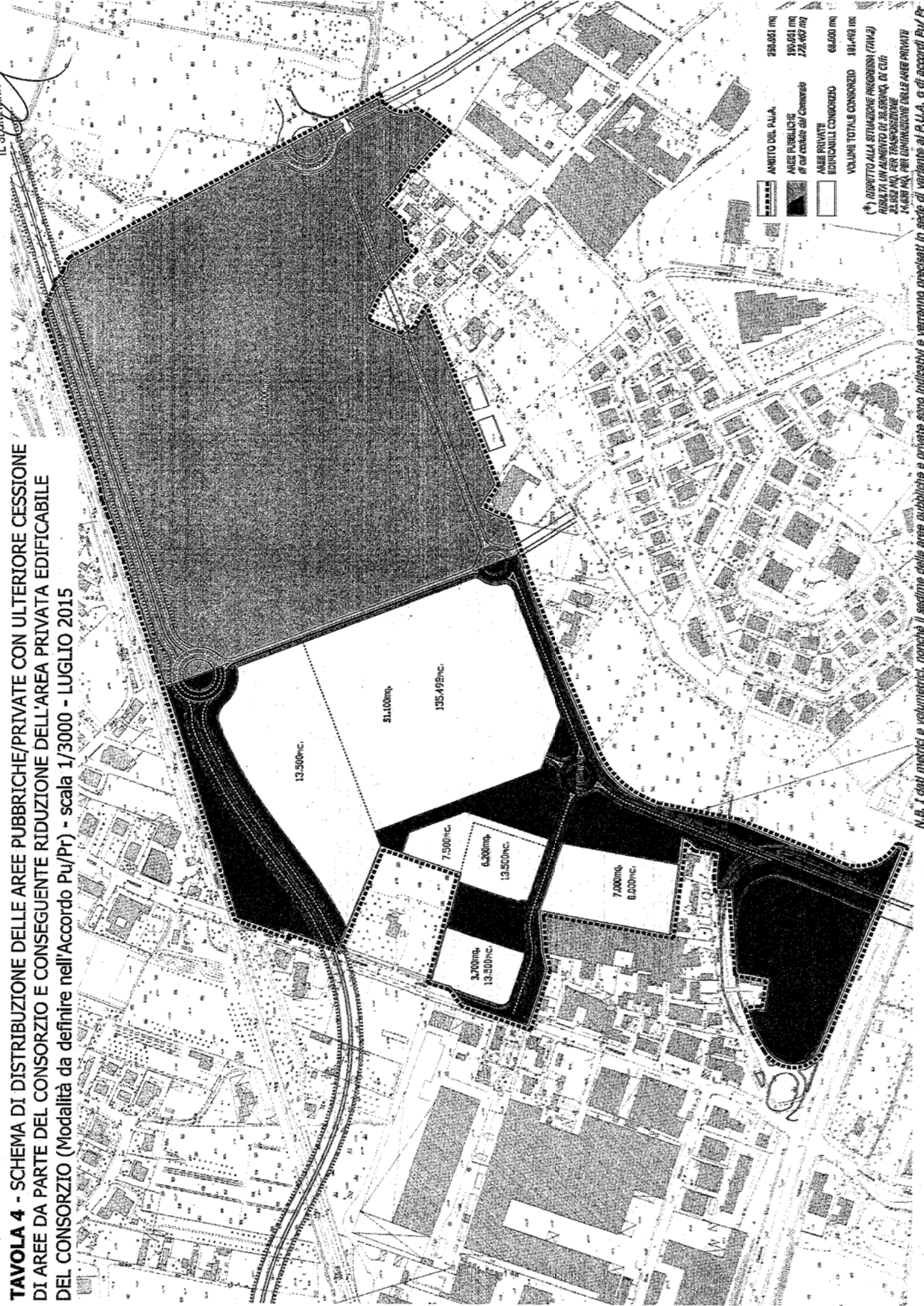
**TAVOLA 3 - SCHEMA DI DISTRIBUZIONE AREE PUBBLICHE/PRIVATE CON TRASPOSIZIONI FINALIZZATE AD UNA MAGGIOR ESTENSIONE DELLE AREE DA CEDERE NELLA ZONA EST - scala 1/3000 - LUGLIO 2015**



*M.S. I dati metrici e volumetrici, nonché il sedime delle aree pubbliche e private sono indicativi e verranno presentati in sede di variante al P.L.A. o di accordi PA/PT*

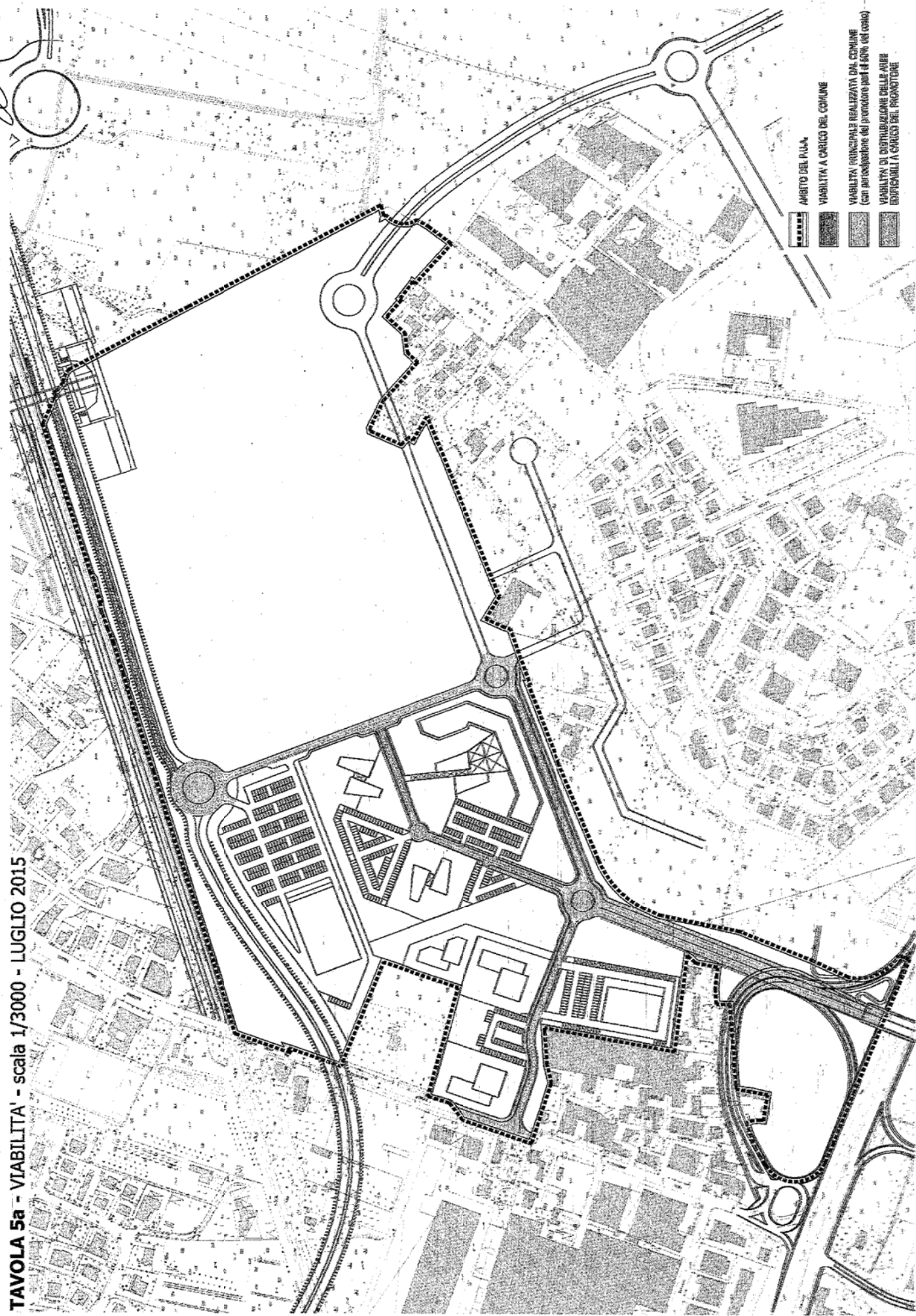


**TAVOLA 4 - SCHEMA DI DISTRIBUZIONE DELLE AREE PUBBLICHE/PRIVATE CON ULTERIORE CESSIONE DI AREE DA PARTE DEL CONSORZIO E CONSEGUENTE RIDUZIONE DELL'AREA PRIVATA EDIFICABILE DEL CONSORZIO (Modalità da definire nell'Accordo Pu/Pr) - scala 1/3000 - LUGLIO 2015**



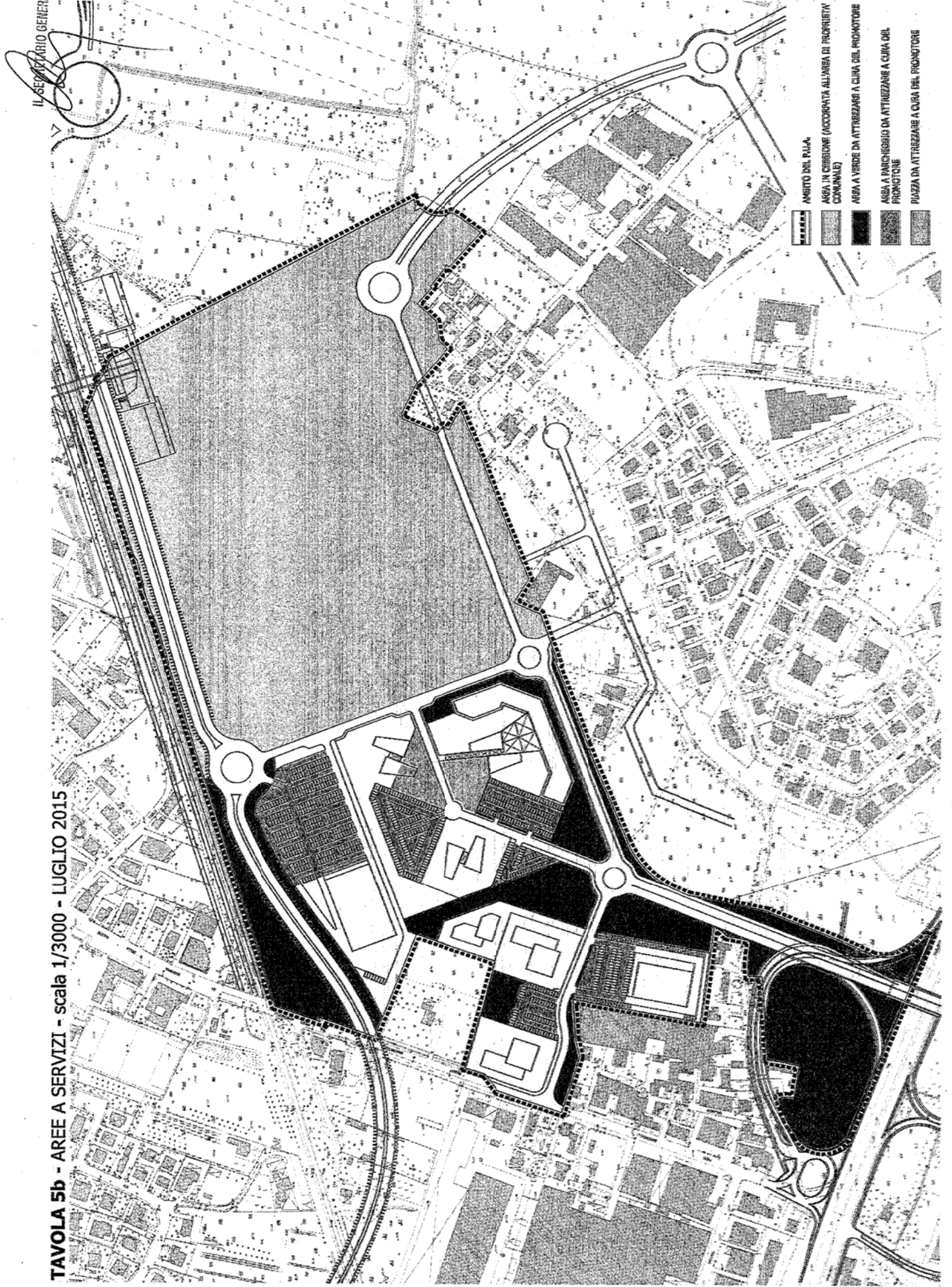
IL SEGRETARIO GENERALE

TAVOLA 5a - VIABILITA' - scala 1/3000 - LUGLIO 2015

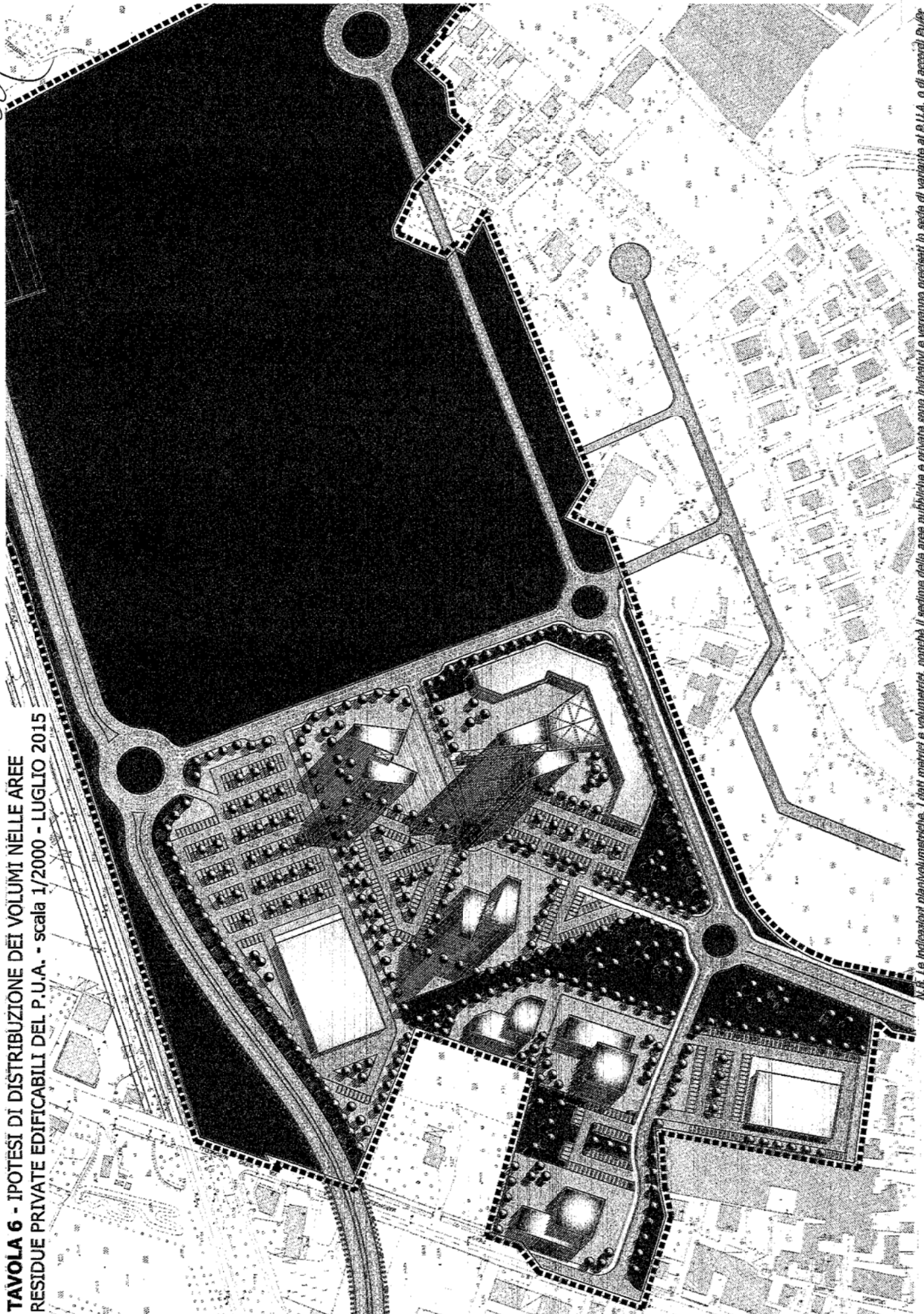


- AMBITO DEL P.U.A.
- VIABILITA' A CARICO DEL COMUNE
- VIABILITA' PRINCIPALE REALIZZATA DAL COMUNE (con partecipazione del promotore pari al 60% del costo)
- VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A CARICO DEL PROMOTORE





**TAVOLA 6 - IPOTESI DI DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI NELLE AREE  
RESIDUE PRIVATE EDIFICABILI DEL P.U.A. - scala 1/2000 - LUGLIO 2015**



N.B. Le indicatori planivolumetriche, i dati metri e volumetrici, nonché il sedime delle aree pubbliche e private sono indicativi e verranno precisati in sede di variante al P.U.A. o di accordi PUP/PUPP

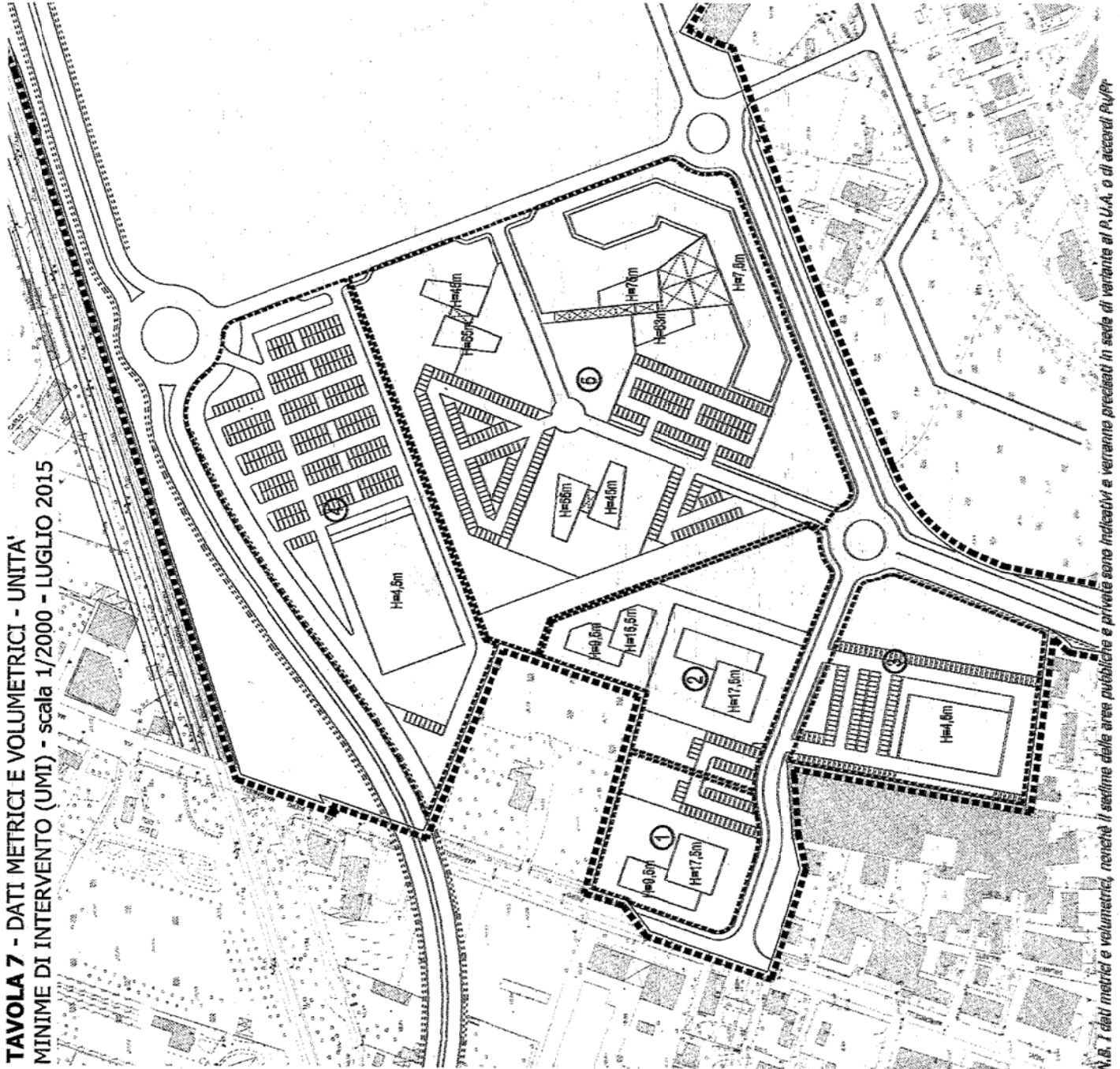


**TAVOLA 7 - DATI METRICI E VOLUMETRICI - UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) - scala 1/2000 - LUGLIO 2015**

UMI ①	superficie privata edificabile: 3.700 mq.	volume: 13.500 mc.
UMI ②	superficie privata edificabile: 6.200 mq.	volume: 21.000 mc.
UMI ③	superficie privata edificabile: 7.000 mq.	volume: 8.000 mc.
UMI ④	superficie privata edificabile: 17.900 mq.	volume: 13.500 mc.
UMI ⑤	superficie privata edificabile: 33.200 mq.	volume: 135.492 mc.
TOT.	68.000 mq.	191.492 mc.

**LEGENDA**

- AMBITO P.U.A.
- INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)
- ALTEZZA INDICATIVA DEI FABBRICATI



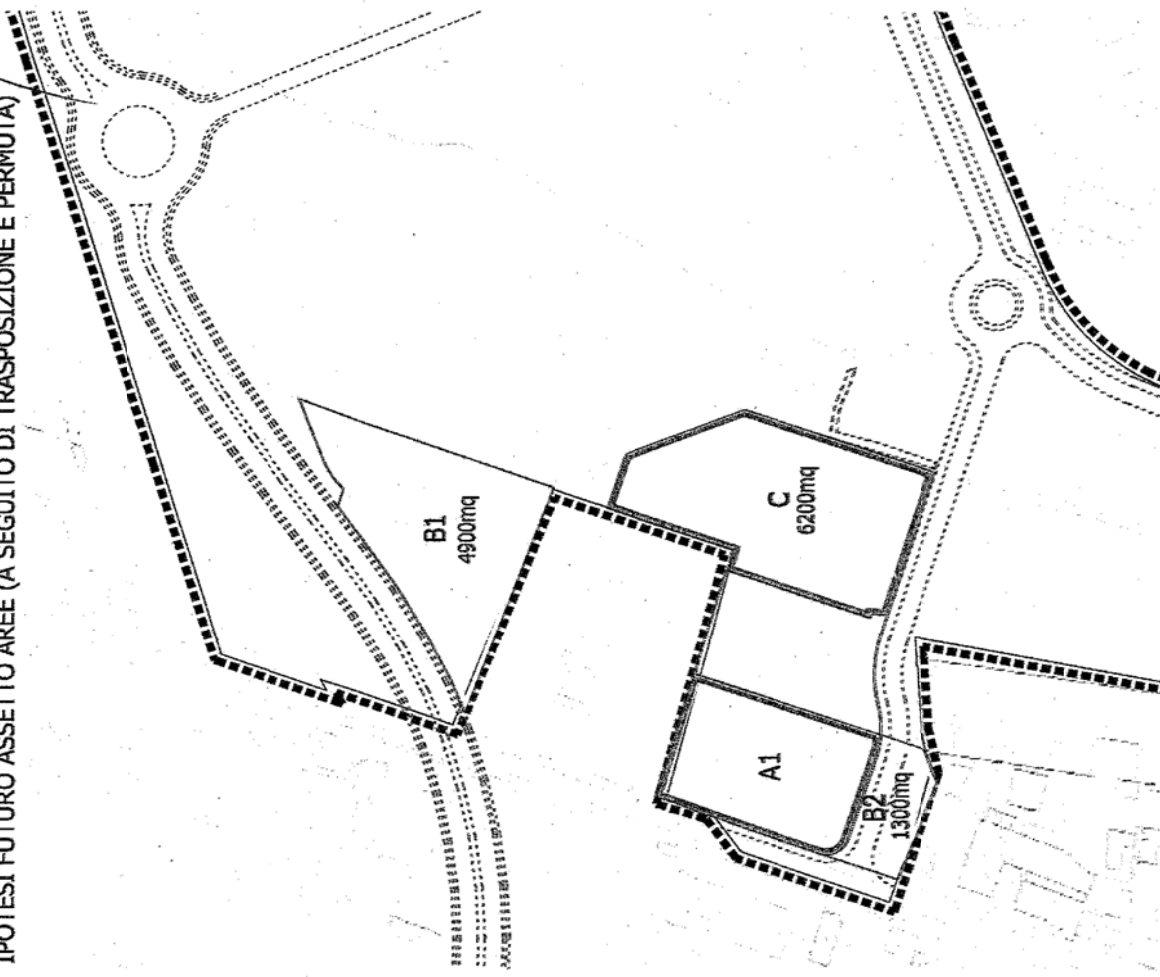
*N.B. I dati metrici e volumetrici, nonché il sedime delle aree pubbliche e private sono indicativi e verranno precisati in sede di variante al P.U.A. o di accordi RUP.*



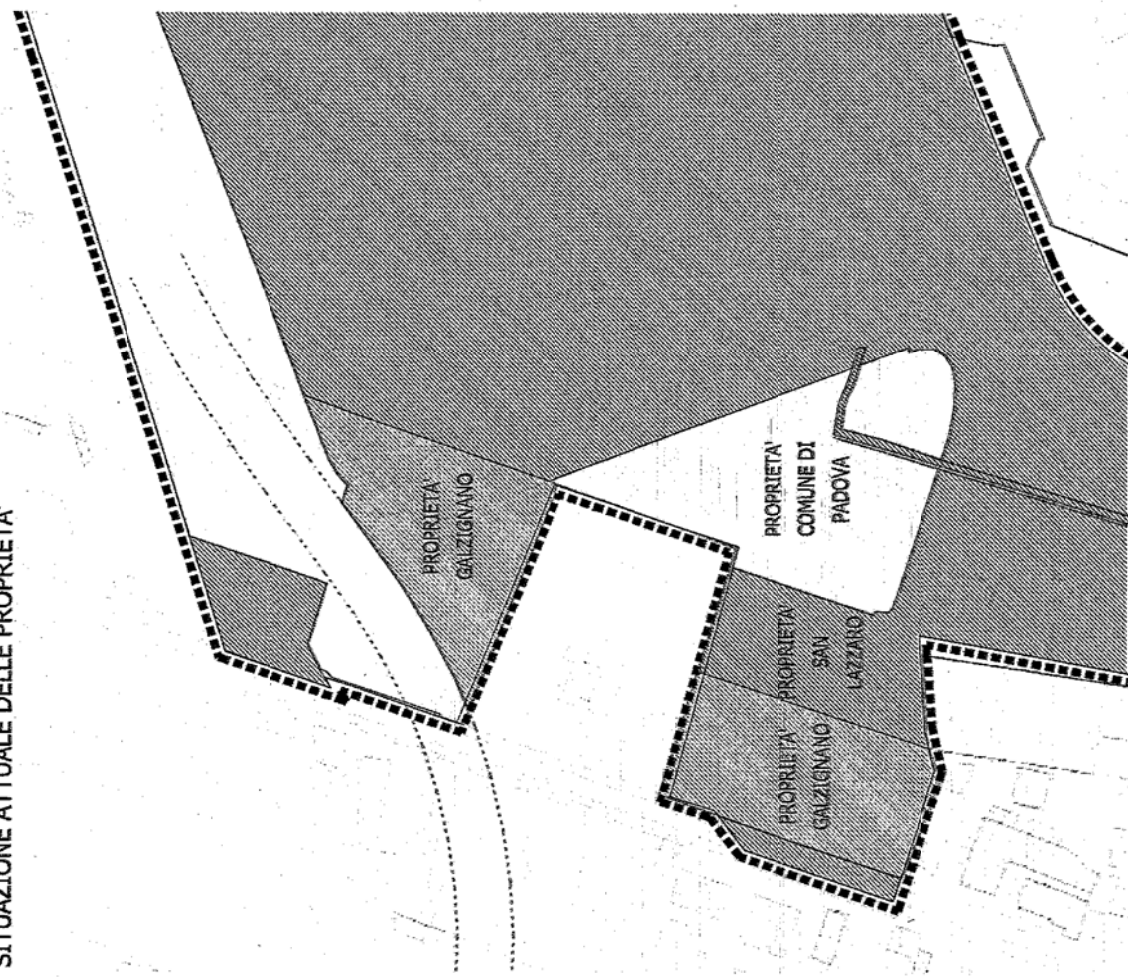
**TAVOLA 8 - RIDEFINIZIONE ZONA OVEST IR2 - PERMUTA AREE TRA COMUNE E GALZIGNANO S.R.L. - scala 1/2000 - LUGLIO 2015**  
**SITUAZIONE ATTUALE DELLE PROPRIETA'**

IL SEGRETARIO GENERALE

**IPOTESI FUTURO ASSETTO AREE (A SEGUITO DI TRASPOSIZIONE E PERMUTA)**



- A1 Area che rimane di proprietà Galzignano
  - B1 Area di proprietà Galzignano da permutare con l'area C
  - B2 Area di proprietà Galzignano da permutare con l'area C
  - C Area di proprietà comunale da permutare con le aree B1 e B2 di proprietà Galzignano
- N.B. I dati planimetrici sono indicati e verranno precisati in sede di variante P.U.A.



- AREA GIÀ CEDUTA AL COMUNE
  - AREA DI PROPRIETA' VIA SAN LAZZARO DA CEDERE (GRAVATA DA IPOTECA)
  - AREA DI PROPRIETA' GALZIGNANO
  - AREA DI PROPRIETA' COMUNALE
  - AREA DI PROPRIETA' DEMANIALE
- N.B. I dati planimetrici sono indicati e verranno precisati in sede di variante P.U.A.

