

Comune di

# MIRANO

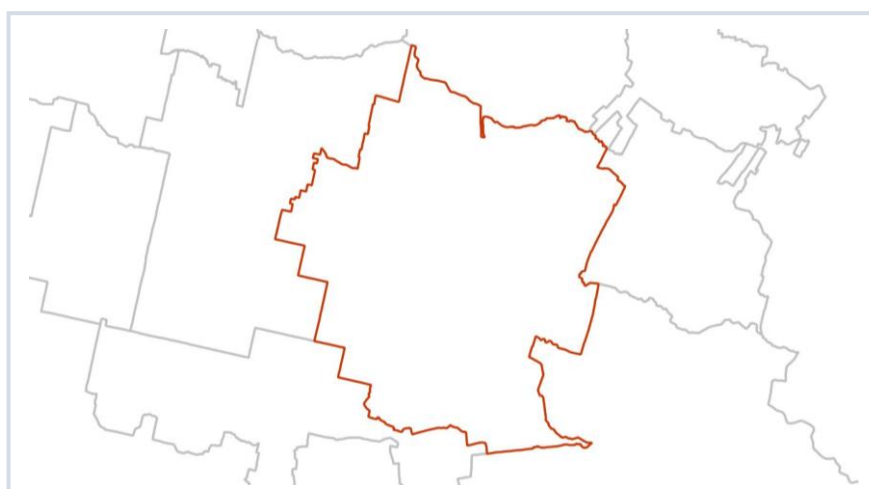
Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto



# P.I. PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: VARIANTE GENERALE AL PI VIGENTE



## NTO

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Sindaco  
Dirigente Area 2

**TIZIANO BAGGIO**  
**RICCARDO TOSCO**

Progettisti

**COMUNE DI MIRANO**  
Servizio Pianificazione Territoriale, BB.AA, SIT

**STUDIO TERRE SRL**  
STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione  
Consulenze specialistiche

ANDREA ZORZ  
CARLO PIAZZI

|                  |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Adottato</b>  | Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 04/02/2025 |
| <b>Approvato</b> | Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 22/06/2026 |

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)



|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI                                                                               | 4  |
| CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO                                                                         | 4  |
| Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti                                                              | 4  |
| Art. 2 - Elementi costitutivi del P.I.                                                                        | 4  |
| Art. 3 - Attuazione ed efficacia                                                                              | 5  |
| CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI                                                                               | 7  |
| Art. 4 - Definizioni parametri urbanistici ed edilizi                                                         | 7  |
| Art. 5 - Distanze e allineamenti obbligati                                                                    | 10 |
| Art. 6 - Categorie funzionali e destinazioni d'uso                                                            | 14 |
| CAPO 3: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI                                                                 | 16 |
| Art. 7 – Modalità e strumenti di attuazione                                                                   | 16 |
| Art. 8 – Definizione delle attività costruttive                                                               | 16 |
| Art. 9 – Piano Urbanistico attuativo (PUA)                                                                    | 20 |
| Art. 10 – Intervento edilizio diretto (IED)                                                                   | 21 |
| Art. 11– Dotazione di spazi pubblici per aree e servizi                                                       | 22 |
| Art. 12 – Parcheggi privati e pubblici negli interventi edilizi diretti (I.E.D.)                              | 23 |
| Art. 13 – Monetizzazione                                                                                      | 25 |
| CAPO 4: ISTITUTI GIURIDICI                                                                                    | 26 |
| Art. 14 – Perequazione urbanistica e contributo straordinario                                                 | 26 |
| Art. 15 – Crediti edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione                                             | 28 |
| Art. 16 – Compensazione urbanistica                                                                           | 33 |
| Art. 17 – Accordi pubblico privato                                                                            | 34 |
| TITOLO II° PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI                                                              | 35 |
| CAPO 1: DIVISIONE IN ZONE                                                                                     | 35 |
| Art. 18 - Divisione in zone a carattere urbanistico                                                           | 35 |
| CAPO 2: ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI                                                    | 36 |
| Art. 19 Zone degli insediamenti storici A                                                                     | 36 |
| Art. 20 - Zone degli insediamenti storici A1                                                                  | 70 |
| Art. 21 - Edifici e ambiti di interesse storico ambientale isolati – Ambiti di tutela - Architetture del '900 | 72 |
| Art. 22 - Contesti figurativi di complessi monumentali                                                        | 76 |
| Art. 23 - Zone prevalentemente residenziali di completamento B                                                | 76 |
| Art. 24 - ZTO B7 residenziali di completamento dichiarate di degrado                                          | 80 |
| Art. 25- ZTO B8 Nucleo residenziale in ambito agricolo                                                        | 82 |
| Art. 26 - ZTO B9 Aree residenziali di completamento (ex PUA)                                                  | 84 |
| Art. 27 - ZTO B10 Lotti di nuova edificazione soggetti a contributo perequativo                               | 86 |
| Art. 28 - ZTO B0 - Aree di completamento in lotti con edifici di valore storico ambientale                    | 88 |
| Art. 29 - ZTO C Residenziale di progetto                                                                      | 89 |
| Art. 30 - Zone a Verde Privato                                                                                | 93 |
| Art. 31 - Zone a Parchi e giardini di non comune bellezza                                                     | 93 |
| CAPO 3: ZONE PRODUTTIVE                                                                                       | 94 |
| Art. 32 - Divisione delle zone produttive                                                                     | 94 |
| Art. 33 - ZONE INDUSTRIALI D1                                                                                 | 94 |
| Art. 34- ZONE ARTIGIANALI PER LA PICCOLA INDUSTRIA D1.3                                                       | 97 |

|                                                                                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Art. 35 - Zone industriali di completamento D2                                                                                                     | 97         |
| Art. 36. - Zone alberghiere D3                                                                                                                     | 99         |
| Art. 37- Zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5                                                                      | 100        |
| Art. 38 - Zone per le medie e grandi strutture di vendita D6                                                                                       | 102        |
| Art. 39- Edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano                            | 103        |
| Art. 40 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema commerciale                                                                           | 104        |
| CAPO 4: SISTEMA AMBIENTALE - ZONA AGRICOLA                                                                                                         | 107        |
| Art. 41 - Disposizioni generali                                                                                                                    | 107        |
| Art. 42 - Recupero edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo                                                                   | 112        |
| CAPO 5: ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE                                                                                               | 114        |
| Art. 43 - Zone per servizi di quartiere F1 (di standard)                                                                                           | 114        |
| Art. 44 - Zone per servizi urbani F2 (non di standard)                                                                                             | 119        |
| Art. 45 - Zone per la viabilità e le ferrovie                                                                                                      | 128        |
| Art. 46 – Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi                                                                | 130        |
| Art. 47 – Contesti Territoriali di riqualificazione riconversione                                                                                  | 132        |
| CAPO 6 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE                                                                                                                  | 133        |
| Art. 48 – Fasce di rispetto                                                                                                                        | 133        |
| Art. 49 – Fasce di rispetto cimiteriali                                                                                                            | 133        |
| Art. 50 – Fasce di rispetto stradali e Passante Verde (PTGM)                                                                                       | 133        |
| Art. 51 – Fasce di rispetto ferroviario                                                                                                            | 135        |
| Art. 52 – Fasce di rispetto idraulico                                                                                                              | 136        |
| Art. 53 – Fascia di rispetto idrografia principale (Art. 41 LR 11/2004)                                                                            | 136        |
| Art. 54 – Fasce di rispetto metanodotti, elettrodotti, impianti di comunicazione, allevamenti zootecnici, Aree a rischio incidente rilevante (RIR) | 138        |
| Art. 55 - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della rete ferroviaria regionale                   | 140        |
| <b>TITOLO III: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</b>                                                                                                     | <b>141</b> |
| Art. 56 - Vincoli culturali e paesaggistici                                                                                                        | 141        |
| Art. 57 - Compatibilità geologica                                                                                                                  | 144        |
| Art. 58 - Vincoli del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e misure per la salvaguardia idraulica                                               | 145        |
| <b>TITOLO IV: GESTIONE DEL PI</b>                                                                                                                  | <b>148</b> |
| Art. 59 - Consumo del suolo e registro                                                                                                             | 148        |
| Art. 60 – Prontuario per la Mitigazione Ambientale e la Qualità Architettonica                                                                     | 149        |
| Art. 61 – Coordinamento con il Regolamento Edilizio                                                                                                | 149        |
| Art. 62 – Poteri di deroga                                                                                                                         | 150        |
| Art. 63 – Edifici in contrasto con le destinazioni del PI.                                                                                         | 150        |
| Art. 64 – Costruzioni accessorie e edifici da demolire                                                                                             | 150        |
| Art. 65 – Edifici esistenti                                                                                                                        | 150        |
| Art. 66 – Ritrovamenti archeologici                                                                                                                | 150        |
| Art. 67 – Disposizioni finali e transitorie                                                                                                        | 150        |
| Art. 68 – Disciplina della successione normativa e deroghe                                                                                         | 151        |
| Art. 69 – Entrata in vigore                                                                                                                        | 151        |

# TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

### Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti

1. Il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Comune di Mirano è dotato di PI a seguito dell'approvazione del PAT con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Venezia n. 10 del 4 aprile 2023 pubblicato sul BUR Veneto n. 55 del 21/04/2023.

Il PI individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in coerenza ed in attuazione del PAT e della LR 11/2004, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

2. I contenuti del PI sono ordinati per Zone:
  - a) Insediamenti prevalentemente residenziali
  - b) Produttive
  - c) Agricole
  - d) Di uso pubblico e di interesse generale
  - e) Infrastrutturale
3. Il PI di Mirano, in coerenza con il Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 31/11/2023, è articolato nei seguenti obiettivi:
  - a) Adeguamento del PI. alle previsioni del PAT e gestione del Piano
  - b) Sviluppo urbano e ripianificazione degli ambiti soggetti a PUA
  - c) Rigenerazione/Riqualificazione urbana della Città Pubblica e del patrimonio diffuso
  - d) Uso consapevole del suolo e sicurezza territoriale;
  - b) Potenziamento dello sviluppo dei servizi ecosistemici del territorio;
  - f) Cultura, ricerca, formazione, innovazione, produzione;
  - g) Mobilità sostenibile.

Tali obiettivi sono orientati ad una maggiore tutela della qualità del territorio e del patrimonio edificato ed un miglior utilizzo delle risorse disponibili attraverso strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e dei tessuti urbani.

### Art. 2 - Elementi costitutivi del P.I.

1. Il Piano degli Interventi del comune di Mirano è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione Tecnica;
  - b) N.T.O.;
  - c) Allegati alle N.T.O:
    - Allegato 1 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
    - Allegato 2 Schede urbanistiche relative agli di Accordi di Programma (Accordi Pubblico Privato - APP);
    - Allegato 3 - Schede edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano;
    - Allegato 4 - Progetti Norma;
    - Allegato 5 - Edifici sottoposti a vincoli ambientale (grado 4) ampliabili fino a un massimo del 50%;

- Allegato 6 - Edifici sottoposti a vincoli ambientale (grado 3) con possibile cambio destinazione d'uso;
- Allegato 7 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Allegato 8 Registro RECRED;
- Allegato 9 Registro Consumo di Suolo;
- Allegato 10 - Regolamento alberi;

d) Elaborati grafici:

- Tav 13.1.1 - Zonizzazione - Intero Territorio Comunale -Nord - Scala 1: 5.000
- Tav 13.1.2 - Zonizzazione - Intero Territorio Comunale -Sud - Scala 1: 5.000
- Tav 13.3.1 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.2 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.3 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.4 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.5 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.6 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.7 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.8 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.9 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.10 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.11 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.12 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.13 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.14 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.15 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.3.16 - Zonizzazione - scala 1: 2.000
- Tav 13.4.1 - Centro Storico - Nord - Scala 1: 1.000
- Tav 13.4.2 - Centro Storico - Sud - Scala 1: 1.000
- Tav. 13.5.1 – Vincoli parte II e III del D.Lgs 42/2004 – Scala 1: 10.000

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di cui al precedente comma 1:

- Lettera b): Norme Tecniche Operative (NTO);
- Lettera c): Allegati alle NTO, esclusivamente per i contenuti prescrittivi indicati negli allegati;
- Lettera d): Elaborati grafici.

3. Elaborati di valutazione

- Compatibilità idraulica
- Rapporto ambientale preliminare – verifica di assoggettabilità
- Dichiarazione di non necessità VINCA

### **Art. 3 - Attuazione ed efficacia**

1. Il PI si attua per mezzo di:

- a) Interventi Edilizi Diretti (IED);
- b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Artt. 19 e 20 della LR 11/2004;
- c) Opere Pubbliche (OOPP);
- d) Accordi Pubblico Privato (APP), Art. 6 della LR 11/2004;

- e) Accordi di Programma (AP), Art. 7 della LR 11/2004.
2. Ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
  3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
    - tra gli elaborati grafici a scala diversa (tavole, schede), prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggior dettaglio;
    - tra le tavole e le NTO, prevalgono le NTO;
    - tra le schede e le NTO, prevalgono le schede;
    - tra il Prontuario della Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale e le NTO, prevalgono le NTO;
    - tra il RE e le NTO, prevalgono le NTO;
    - tra gli elaborati grafici (tavole, schede) del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.
  4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, cimiteriale, paesaggistico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, sulla base delle disposizioni vigenti.
  5. I testi ed i richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione.

## CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 4 - Definizioni parametri urbanistici ed edilizi

1. Il PI assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi:
  - a) approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
  - b) approvate con DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BURV n. 51 del 25/05/2018;
  - c) recepite e integrate dal Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Mirano approvato con DCC n. 18 del 04.03.2021
2. Ai fini della corretta applicazione degli indici fondiari in relazione al progetto edilizio, si specifica che le definizioni urbanistiche, utile ai fini della gestione del P.I sono le seguenti:

| TABELLA A |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | <b>ST= Superficie territoriale</b><br>La superficie territoriale (St) è definita alla voce 12 dell'allegato "A" del RE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2         | <b>Sup = Superficie per opere di urbanizzazione primaria</b><br>Comprende le aree indicate all'art. 4 c.1 della L.N. n. 847/29.09.1964 e ss.mm.ii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3         | <b>Sus = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria</b><br>Comprende le aree indicate all'art. 4 c.2 della L.N. n. 847/29.09.1964 e ss.mm.ii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4         | <b>Smi = Superficie minima d'intervento</b><br>Area minima richiesta per l'intervento edilizio diretto o per il Piano Urbanistico Attuativo: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso il perimetro d'ambito, indicato espressamente nelle planimetrie (perimetro PUA) o parametricamente dalle norme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5         | <b>SF = Superficie fondiaria</b><br>La superficie fondiaria (Sf) è definita alla voce 2 dell'allegato "A" del RE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6         | <b>IT = Indice di edificabilità territoriale</b><br>L'Indice di fabbricabilità territoriale (IT) è definita alla voce 3 dell'allegato "A" del RE<br>Dove per volume edificabile si intende la definizione di volume urbanistico (Vu),                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7         | <b>IF = Indice di edificabilità fondiaria</b><br>L'Indice di edificabilità fondiaria (IF) è definita alla voce 4 dell'allegato "A" del RE<br>Dove per volume edificabile si intende la definizione di volume urbanistico (Vu),                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8         | <b>Re = Indice di riequilibrio ecologico</b><br>E' il rapporto tra la superficie di suolo impermeabilizzata e il numero di alberature da mettere a dimora all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento. Per superficie impermeabilizzata deve intendersi quella superficie di suolo coperta da edifici a qualsiasi uso destinati e quella occupata da marciapiedi, parcheggi, viabilità e pavimentazioni varie, realizzate mediante la stesura di materiali cementizi, leganti bituminosi o altri materiali non permeabili. (L'indice di riequilibrio ecologico è disciplinato dall'art. 4 c. 3 del Prontuario della Qualità Architettonica e della Mitigazione ambientale – Allegato 1 alle NTO). |



**9 IC =Indice di copertura (IC)**

L'indice di copertura (IC) è definito alla voce 11 dell'allegato "A" del RE

**10 Vu = Volume urbanistico**

1. Per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie coperta per l'altezza (H) misurata dalla quota zero, come definita al punto 8 dell'art. 3 del Regolamento Edilizio fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.
2. Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai diversi piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume sarà computato come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.
3. Qualora l'ultimo piano abitabile abbia solaio di copertura inclinato, il volume sarà costituito dal prodotto della sua superficie coperta (SC) per l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura.
4. Per il calcolo del volume valgono altresì le seguenti prescrizioni:
  - a) Nel calcolo del volume le strutture orizzontali e verticali vanno calcolate come stabilito dall'art. 2 comma 1 della L.R. n. 21 del 30.7.1996 e dall'art. 14 comma 7 del D.Lgs 102 del 04.07.2014 e s.m.i. per il raggiungimento delle finalità indicate dalle predette norme.
  - b) Nel computo non vengono compresi i volumi tecnici definiti al punto 14 dell'art. 3 del RE, le scale esterne aperte, le sopraelevazioni fino a 50 cm. o di maggiori altezze prescritte dall'ente competente o dal PGRA (quota di sicurezza idraulica).
  - c) Portici, pilotis e gallerie destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.
  - d) I portici delle abitazioni, come definiti alla voce 39 dell'allegato "A" del RE, non sono computati, a condizione che non superino il 30% della superficie coperta dell'edificio (portico escluso). Qualora la superficie del portico superi il 30% della superficie coperta dell'edificio (portico escluso), è computata nel volume edilizio la sola quota eccedente tale 30%.
  - e) Le logge, definite al punto 37 della tabella A dell'art. 2 delle R.E. non sono computate per la quota rientrante fino a m. 1,50. Oltre mt. 1,50 vengono computate interamente, salvo quanto previsto alla lettera d).
  - f) I terrazzi aperti non sono computati se la loro sporgenza non supera 1,50 m. oltre mt. 1,50 vengono computati interamente.
  - g) I sottotetti la cui altezza media sia inferiore a mt. 1.80, e la pendenza della falda non superi il 40% sono esclusi dal computo del volume.  
L'altezza media va riferita all'intero sottotetto considerato dalla linea di innesto della falda sui muri perimetrali, senza tener conto di eventuali setti murari interni.  
In tutti i casi in cui le dimensioni del sottotetto siano superiori a quelle sopraindicate, il volume verrà calcolato ai fini della possibilità edificatoria anche qualora i locali non abbiano le caratteristiche di locali abitabili.
  - h) Per i progetti di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti, è ammesso il bonus volumetrico previsto dal comma 1) dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011.

**11 SU = Superficie Utile**

La Superficie utile (Su) è definita alla voce 14 dell'allegato "A" del RE

**12 SC = Superficie coperta**

La superficie coperta (Sc) è definita alla voce 8 dell'allegato "A" del RE

Nelle zone D le pensiline, purché non destinate ad attività produttive e a depositi di materiali, non sono computate nella SC se la loro superficie è inferiore al 15 % della Superficie coperta stessa.

**13 H = Altezza dei fabbricati**

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento alla base e quello in sommità dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato la quota 0,00 definita al punto 8 dell'art. 3 del R.E.:

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Qualora l'ultimo piano abitabile abbia solaio di copertura inclinato sarà calcolato tenendo conto dell'altezza media del tetto e/o del sottotetto.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- a) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici e le sopraelevazioni fino a 50 cm. o di maggiori altezze prescritte dall'ente competente o dal PGRA (quota di sicurezza idraulica).
- b) eventuali strutture per aerazione e illuminazione poste sopra la falda del tetto (abbaini, ecc.) non modificheranno l'altezza massima se la loro lunghezza complessiva sarà inferiore o uguale a 1/5 della lunghezza del fronte corrispondente, altrimenti il loro intradosso diventerà il riferimento in sommità.

Le altezze massime dei fabbricati consentite nelle diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze, sono stabilite al titolo II° delle presenti Norme.

**14 Np = Numero di Piani**

È il numero massimo dei piani fuori terra dell'edificio; dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato o il sottotetto.

**15 No = Numero obbligato di piani**

Qualora sia indicato nelle tavole di Piano il numero obbligato di piani degli edifici si intende che questo obbligo riguarda le porzioni degli edifici tangenti alla linea di allineamento obbligato. Le parti retrostanti possono avere un numero di piani diverso, ma mai superiore a quello massimo indicato.

**16 SIp = Superficie lorda di pavimento**

Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO:

- La superficie lorda di pavimento commerciale è definita al punto 9 dell'art.3 del RE.
- La superficie lorda di pavimento direzionale per la quantificazione dello standard a parcheggio è definita al punto 10 dell'art.3 del RE.

3. Laddove si individua l'indice di edificabilità fondiaria (IF) o territoriale (IT) è da intendersi il rapporto in mc/mq fra il Vu edificabile o edificato e la relativa superficie fondiaria/territoriale ovvero la Su edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria/territoriale.
4. Nell'ambito degli interventi su edifici già esistenti o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore del PI, compresa la demolizione e ricostruzione, la volumetria o superficie realizzabile corrisponde alla volumetria o superficie esistente legittima e/o attestata dagli atti abilitativi.

Vincoli sulla superficie fondiaria

5. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti NTO o dalle disposizioni di legge vigenti (DPR 380/2001, LR 14/2019, etc.).

6. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I (04/02/2025), la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistente alla stessa data di adozione, ancorché confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente.

#### Utilizzazione degli indici fondiari

7. L'utilizzazione totale degli indici fondiari - corrispondenti ad una determinata superficie - esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire o SCIA sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria o la superficie delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.
8. Possono essere richiesti certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra.

### **Art. 5 - Distanze e allineamenti obbligati**

- 1 Il PI assume ed utilizza le seguenti principali definizioni e parametri riguardanti le distanze. Sono comunque fatte salve le deroghe alle distanze stabilite da vigenti disposizioni normative.

#### **a) Dc = Distanza dai confini**

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio e i confini di proprietà (misurazione radiale).

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.

Distanze inferiori possono essere consentite previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio del titolo abilitativo o dell'efficacia della SCIA.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- I locali completamente interrati, le bocche di lupo per l'aerazione e le rampe di accesso potranno essere addossati al confine di proprietà del lotto.

#### **b) Df = Distanza tra i fabbricati**

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le facciate di un fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione è lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza sopra definita non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml.

È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati contrapposti.

Vanno in ogni caso osservate le distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico prescritte dall'Art. 9 del DM 1444/1968, fatte salve le deroghe previste dall'Art. 2bis del DPR 380/2001, dall'Art. 17, comma 3 della LR 11/2004 e dall'Art. 11, comma 1 della LR 14/2019. Qualora nelle Tavv. di progetto del PI siano rappresentate delle fasce di rispetto stradale più restrittive, prevalgono le suddette fasce.

Per quanto non disciplinato dalle presenti NTO, trovano applicazione le vigenti disposizioni normative in materia, Si precisa che per parete finestrata deve ritenersi la parte di parete antistante che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono collocate esclusivamente superfici illuminate in vetro cemento o luci come definite dall'art. 901 del Codice Civile.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile.

**c) Distanza tra corpi di fabbrica (Dcf):**

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le sagome dei 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 10 ml qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a 5 ml in ogni altro caso, con le seguenti eccezioni:
  - Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.
  - Per i Cavedi, pozzi luce e chiostrine trova applicazione quanto previsto dall'art. 91 ~~comma 3~~ del Regolamento Edilizio.

**d) Ds = Distanza dalle strade (Ds)**

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio e la sede stradale, intesa come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti dal PI (strade, piazze, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali).

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e quanto precisato all'art. 50 delle presenti NTO, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di:

- 5 ml per le ZTO A, B, C, F ed E (limitatamente alle zone comprese nei centri abitati);
- 10 ml per le ZTO D.

Nel caso di prevalente allineamento esistente a maggiore o minore distanza, può essere prescritta o consentita la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto della distanza minima le sopraelevazioni, se in allineamento con il corpo di fabbrica preesistente, nel rispetto della normativa nazionale e regionale.

Nelle zone esistenti o di completamento vi può essere una deroga a queste norme purchè sia espressamente indicato nelle tavole di Piano un diverso allineamento al fine di riorganizzare l'immagine dei fronti stradali.

Nelle tavole di progetto, al di fuori delle zone A, B, C, D, F, sono individuate le fasce di rispetto stradale, autostradale ai sensi del DM 1404/68 e ferroviario. Sono fatti salvi gli ampliamenti previsti ai sensi della L. R. 11/87.

**e) Ddp) Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (Ddp)**

5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale nel rispetto della normativa nazionale e regionale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

**f) Fascia di servitù idraulica e relativa idrografia**

- 1) Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente art. 2, sono individuati i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.
- 2) In queste fasce, valgono le norme stabilite dal Regio Decreto n.368/1904 (titolo 6° artt. dal 132 al 140) per i canali irrigui o di bonifica e quelle del Regio Decreto n.523/1904 (artt. dal 93 al 99) per i corsi d'acqua pubblici.
- 3) Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario.
- 4) In particolare, relativamente all'aspetto edilizio, rispetto ai corsi d'acqua demaniali si deve osservare la distanza minima di m. 10 per la costruzione di fabbricati.
- 5) Distanze inferiori possono essere ammesse solo in casi di evidente e motivata necessità limitatamente ai canali irrigui o di bonifica normati dal Regio Decreto n.368/1904 dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere è in tutti i casi di 4,00 m. al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

- 6) Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.
- 7) Le operazioni di scavo del terreno in fregio ai canali irrigui o di bonifica non potranno essere effettuate a distanze inferiori a metri 2 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine se presente; nei corsi d'acqua pubblici non potranno essere effettuati movimenti del terreno a distanze inferiori a metri 4 e scavi a distanze inferiori a metri 10.
- 8) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle ulteriori superfici ricomprese nel demanio idrico su cui il Consorzio di Bonifica esercita la competenza amministrativa su delega della Regione Veneto.
- 9) Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume urbanistico (Vu) o della Superficie utile (Su), in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa e a condizione che la ricostruzione avvenga in zona omogenea compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da demolire.
- 10) È consentita la realizzazione di itinerari ciclopeditoni lungo le sponde.

**g) Fascia di rispetto idrografica principale (Art. 41 LR 11/04)**

- 1) Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente Art. 1, comma 1, lettera d) sono individuate le zone di tutela e le fasce di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, comma 1, lettera g), costituite dalle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali dei seguenti corsi d'acqua:
  - a) Canale Muson
  - b) Taglio di Mirano
- 2) Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli margini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.
- 3) E' consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui.
- 4) Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, i corsi d'acqua di cui al presente articolo con le relative zone di tutela sono salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo e ripristinando i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, gli argini e le golene compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
  - b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
  - c) all'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili la fascia di rispetto definita dal PI non potrà essere inferiore ad una profondità di ml. **100** dal limite demaniale.
  - d) Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento, se consentiti dal PI, sono autorizzabili purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo e nel rispetto, comunque, della normativa di cui al RD n. 523/1904.
  - e) Gli interventi di nuova edificazione laddove è prevista una fascia di rispetto ai sensi dell'art.41 della LR 11/04 saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo e comunque ad una distanza minima di ml.**20,00** dal limite demaniale.

**h) Distanza dei fabbricati dai cimiteri**

- 1) Si applica quanto previsto dall'art. 49.

i) **Distanza dei fabbricati da particolari manufatti**

- 1) Dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/27.07.1934 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge: m. 40 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie.

E' comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione.

## Art. 6 - Categorie funzionali e destinazioni d'uso

- 1) Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse o vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
- 2) Fatte salve le Destinazioni d'uso ammesse dalle specifiche disposizioni relative alle sottozone, gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle categorie funzionali di cui all'Art. 23ter del DPR 380/2001, all'Art. 42bis della LR 11/2004, oltre alle Zone di uso pubblico e di interesse generale, come di seguito riportate:

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a) Residenziale:</b>                                  | contempla le destinazioni a carattere residenziale/abitativo sia individuali (abitazioni singole permanenti, temporanee, urbane e rurali), nonché le destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (bed & breakfast, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>b) Turistico-ricettiva:</b>                           | <p>contempla le destinazioni d'uso, con riferimento alla LR 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" che fanno riferimento alle seguenti tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutture ricettive alberghiere, quali gli alberghi o hotel, i villaggi-albergo, le residenze turistico- alberghiere, gli alberghi diffusi.</li> <li>- strutture ricettive all'aperto: strutture ricettive in allestimenti mobili o in unità abitative; si distinguono in villaggi turistici e campeggi.</li> <li>- strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanza, unità abitative ammobiliate ad uso turistico.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>c) Produttiva:</b>                                    | contempla le destinazioni industriali e artigianali di carattere produttivo (produzione industriale e artigianale di beni; magazzinaggio; deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci per attività produttive all'aperto) le attrezzature a servizio della zona industriale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>d) Direzionale:</b>                                   | contempla le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico, banche e istituti di credito), i servizi alla mobilità, , le strutture sociosanitarie (cliniche private, laboratori di ricerca e analisi in genere, studi medici, dentistici, ambulatori medici, poliambulatori, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>e) Commerciale e di e-commerce:</b>                   | contempla le attività commerciali (grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato), commercio all'ingrosso, le attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, bar, birrerie, pub), le attività di artigianato di servizio e/o artistico (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa e/o alla persona, centri benessere, etc.), le autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate, i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento, locali per sport, impianti sportivi aperti al pubblico, palestre, le scuole di ballo, non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, attività culturali e circoli non ricompresi nel D.Lgs 117/2017 "Codice del Terzo Settore", gli impianti di distribuzione di carburante; gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, etc., le scuole private di ogni grado, non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, le sale da gioco; le agenzie di viaggi, agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione, agenzie immobiliari, di pubblicità etc.; chioschi, dehors e edicole, rivendite di generi di monopolio, e-commerce. |
| <b>f) Agricola:</b>                                      | contempla tutte le attività in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e connesse all'agricoltura (residenze agricole; strutture agricolo-produttive; serre; allevamenti; attività agrituristiche; manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>g) Zone di uso pubblico e di interesse generale F</b> | <p><u>Zone per servizi di quartiere F1 (di standard)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche disciplinate all'art. 43 delle presenti NTO</li> </ul> <p><u>Zone per servizi urbani F2 (non di standard)</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

- Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale disciplinate all'art. 44 delle presenti NTO

- 3) Qualora nell'attuazione del PI si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
- 4) L'attività di logistica è assimilata alla categoria funzionale produttiva di cui alla lettera c) della tabella del comma 2, se collegata ad una specifica attività produttiva o quando sia svolta come autonoma attività di servizio al pubblico non avente carattere commerciale; è assimilata all'attività commerciale in tutti gli altri casi (art. 42-bis c.2 LR 11/2004).
- 5) L'articolazione di dettaglio delle destinazioni d'uso rientranti nelle 7 categorie funzionali potrà essere ulteriormente definita e declinata nel RE.
- 6) Ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs 117/2017 "*Codice del terzo settore*", le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
- 7) Ai fini della presente normativa, in conformità con l'Art. 23-ter del DPR 380/2001 ed all'Art. 42bis della LR 11/2004 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nelle citate norme di legge.
- 8) La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'Art. 9- bis, comma 1-bis del DPR 380/2001.
- 9) La compresenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che sia rispettata la disciplina dell'Art. 3, comma 1, punto 15 del RE.
- 10) Gli usi temporanei, come definiti dall'Art. 8 della LR 14/2017 nell'Art. 23 quater del DPR 380/2001, sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.  
I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, secondo i criteri stabiliti dall'Art. 23 quater del DPR 380/2001.
- 11) L'ubicazione delle sale da gioco, ivi compresi gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di tali strutture e delle relative pertinenze, è disciplinata dalla LR 38/2019 e da apposito Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.
- 12) Per gli edifici legittimamente esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con il PI, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse nella zona di riferimento. È fatto salvo quanto stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone e/o nelle previsioni puntuali.
- 13) In applicazione dei commi 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 23-ter, d.P.R. 380/2001, dei commi 4, e 5 dell'art. 42-bis della LR 11/2004, le limitazioni ai cambi di destinazione d'uso previste dalle presenti Norme, e l'individuazione di specifiche destinazioni d'uso contenute nelle schede urbanistiche e nelle tabelle delle categorie d'intervento degli edifici, devono intendersi specifiche condizioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 al fine di garantire una mixité funzionale nel rispetto del giusto rapporto tra residenza ed altri usi, nonché l'adeguata presenza e frequentazione dei servizi nella città pubblica che ne garantiscono il presidio al fine di mantenere un adeguato grado di sicurezza anche con l'obiettivo di ridurre l'impatto sulle infrastrutture, sull'ecosistema urbano e sulla vivibilità della città caratterizzata in alcuni ambiti da un tessuto fragile.



## CAPO 3: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### Art.7 – Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, interventi diretti e interventi diretti convenzionati.
2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
  - permesso di costruire (ordinario - PdC, convenzionato - PCC e in deroga).
  - segnalazione certificata di inizio attività - SCIA.
  - comunicazione inizio lavori - CIL.
  - comunicazione inizio lavori asseverata - CILA.
  - Attività edilizia libera
5. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.Lgs 190/2024 sono:
  - Attività libera
  - Procedura abilitativa semplificata – PAS
  - Autorizzazione unica
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, e le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.
7. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi; resta facoltà dell'amministrazione richiederlo in tutti i casi in cui vi sia carenza di adeguate opere di urbanizzazione in relazione al tipo di intervento previsto.

### Art. 8 – Definizione delle attività costruttive

- 1) Le attività costruttive possibili all'interno delle aree destinate all'edificazione sono articolate nelle seguenti categorie:
  - a) Nuova costruzione (NC):  
Gli interventi di nuova costruzione sono definiti alla lettera e) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001
  - b) Ricostruzione (R)  
Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso di costruire o SCIA.
  - c) Ampliamento (A)  
Per ampliamento s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume (Vu) o superfice (Su). Il volume o la superfice aggiuntiva deve essere in aderenza al volume o alla superfice esistente e deve rispettare tutti gli indici di zona.  
Il Vu o la Su delle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), va sommata a quella dell'edificio principale.
  - d) Sopraelevazione (S)  
Per sopraelevazione s'intende un ampliamento dell'edificio esistente in senso verticale, che non comporti aumenti della superfice coperta (Sc).
  - e) Manutenzione ordinaria (MO)  
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti alla lettera a) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

f) Manutenzione straordinaria (MS)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti alla lettera b) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

g) Restauro e risanamento conservativo (RC)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per i fabbricati che il PI non assoggetta a grado di protezione, sono definiti alla lettera c) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

Per gli interventi di conservazione del patrimonio culturale assoggettato a tutela ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004, trova applicazione la definizione di prevenzione, manutenzione e restauro contenute nell'art. 29 del D.lgs 42/2004.

h) Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, per i fabbricati che il PI non assoggetta a grado di protezione sono definiti alla lettera d) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

i) Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti alla lettera f) del c.1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001; gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA o un PCC

j) Gradi di protezione

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti i seguenti interventi:

**j.1) Restauro grado 1 (RC/1)**

Si applica agli edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico, manufatti più significativi dell'insediamento storico e che lo caratterizzano come suoi capisaldi architettonici e/o di testimonianza storica. Appartengono a questa categoria gli edifici e i complessi più antichi che hanno mantenuto i loro caratteri distintivi, gli edifici che rappresentano le tipologie architettoniche fondamentali del passato quali ville, abitazioni padronali, edifici pubblici e religiosi, edifici produttivi e specialistici, tipologie rurali particolarmente significative.

Tali manufatti sono soggetti alla categoria di intervento di Restauro che comprende operazioni quali il consolidamento, il recupero o il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori compatibili con i caratteri dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Sono previsti inoltre l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti in epoca posteriore, e soprattutto recente, alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che si è stratificata nel tempo e siano privi di intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e culturale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici deve avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- b) il ripristino di fori occlusi è consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica, nel caso di parti di edificio palesemente o documentabilmente modificati in epoca recente, in modo ininfluenza, o lesivo, ai fini dell'identità storica dell'edificio, potrà essere ammessa la modifica e la nuova formazione delle aperture di finestra e apertura a formazione di portico purché questa sia finalizzata ad una migliore aderenza all'impianto storico originario e purché con ogni evidenza non entri in conflitto;
- c) l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari, qualora non venga compromessa la sostanza dell'impianto tipologico storico e non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni, tanto più con pareti decorate, ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.
- d) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:
  - le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria, connesse o anche non strettamente connesse all'organismo edilizio;
  - brani, tracce o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano, tra le quali tracce di pavimentazioni, capitelli, edicole votive, colonne, statue, fontane, gazebo, ecc..

- tettoie di interesse storico testimoniale e con caratteristiche di pregio edilizio.
- e) Le operazioni di rinnovo strettamente necessarie e compatibili, l'inserimento di nuovi elementi, anche tecnologici, non devono in nessun caso modificare, alterare o limitare la leggibilità complessiva dell'opera storica nel suo complesso e nei suoi singoli elementi architettonici e costruttivi.

### **j.2) Restauro grado 2 (RC/2)**

Si applica a:

- edifici, complessi edilizi e manufatti di interesse valore storico, artistico ed architettonico, che hanno subito alterazioni recenti e tali da sminuirne il carattere esemplare;
- edifici e manufatti che, pur avendo un modesto interesse architettonico, rappresentano tradizioni tipologiche-costruttive e decorative e riflettono regole di tracciato e scala che hanno caratterizzato la formazione della città nelle varie fasi storiche e rappresentano caratteri distintivi e tradizionali del centro storico.
- le antiche aggregazioni di edilizia minore che hanno conservato i caratteri insediativi dei centri storici, quali i complessi porticati a cortina, tipologie a corte, quelle a schiera.
  - a) Tali manufatti sono soggetti alla categoria di intervento di *risanamento conservativo*: complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi esterni ed interni di carattere stereometrico, morfologico e architettonico che esprimono la cultura compositiva e costruttiva dell'epoca e della tradizione.
  - b) E' ammesso un riassetto con limitate modifiche delle singole tipologie, nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono e senza comunque stravolgere o alterare la leggibilità della struttura e tipologia originaria.
  - c) Sono ammessi adeguamenti all'impianto distributivo e alle murature secondarie interne e integrazioni degli elementi di distribuzione verticale, a condizione di mantenere la leggibilità della tipologia originaria.

### **j.3) Ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1)**

Si applica agli edifici di modesto interesse storico e architettonico che a causa delle trasformazioni subite hanno perso la loro complessiva coerenza originaria legata ai rapporti tra tipologia, tecnologia e forma e che mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parte o segni della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del tempo.

Tali manufatti sono soggetti alla categoria di intervento di *ristrutturazione con vincolo*: è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli, qualora sia ancora esistente, la sostanza dell'impianto e le parti o elementi significativi. Particolare attenzione è prescritta per il recupero di quanto caratterizza la tipologia, le strutture verticali e orizzontali o singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell'edilizia tradizionale.

Sono ammesse:

- a) la modifica degli interni, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- b) Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi di interesse architettonico e decorativo, nonché i sedimi degli edifici e gli allineamenti originari.
- c) La struttura di copertura potrà essere sostituita se necessario impiegando materiali diversi dagli attuali, ma utilizzando ancora strutture lignee qualora già esistenti; l'altezza della linea di gronda e dunque la quota d'imposta della copertura può essere incrementata di 30 cm. rispetto alla quota esistente solo in dipendenza della variazione di spessore di nuovi solai e della eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale e per adeguamento delle altezze interne e all'agibilità dei locali. In edifici morfologicamente e tipologicamente omogenei tali innalzamenti devono avvenire unitariamente e non per singole unità immobiliari, al fine di rispettare gli allineamenti di gronda dell'edificio.

**j.4) Ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2)**

Si applica a:

- edifici che rivestono scarso interesse testimoniale e edilizio e uno stato di precarietà che non rende possibile il recupero delle strutture verticali e orizzontali esistenti;
- edifici che, a causa delle trasformazioni, hanno perso del tutto le caratteristiche relative alla loro origine e che sono perciò privi di valore storico-testimoniale e architettonico;
- edifici costruiti di recente e privi di speciali valori architettonici, o che risultano in contrasto con l'ambiente del centro storico o rurale.

Tali manufatti sono soggetti alla categoria di intervento di *ristrutturazione*: gli interventi devono essere finalizzati a un complessivo e marcato riordino e adeguamento formale, in particolare dei prospetti, per consentire un inserimento adeguato nell'ambiente, mantenendo comunque qualsiasi, pur esile, elemento che rivesta un interesse rispetto alle forme dell'edilizia tradizionale.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti e la loro ricomposizione con moduli e materiali della tradizione. In ogni caso il progetto deve garantire un risultato di qualità e di compatibilità con gli elementi storici circostanti e con l'ambiente del centro storico.

Per la Ristrutturazione sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo con rimozione degli elementi superfetativi;
- b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d) interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) la struttura di copertura potrà essere sostituita impiegando materiali diversi dall'attuale con una tolleranza di 30 cm rispetto alla quota di imposta; la quota d'imposta della copertura potrà essere modificata entro i limiti di 30 cm. in più o in meno rispetto alla quota esistente solo in dipendenza della variazione di spessore di nuovi solai e della eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale.
- f) interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.
- h) Nella ristrutturazione è ammessa l'apertura di portici al piano terra, in particolare verso l'affaccio su spazi pubblici.
- i) Allo scopo di una maggiore compatibilità con l'ambiente del centro storico il PI può ammettere ampliamenti e innalzamento della linea di gronda.

**j.5) Sostituzione edilizia (SE)**

Si applica agli edifici di recente edificazione privi di qualsiasi valore testimoniale ed in particolare contrasto con il contesto ambientale del centro storico o che sono caratterizzati da situazioni di degrado e fatiscenza tale da non consentirne il recupero e la ristrutturazione, ma di cui si rende comunque necessario ed opportuno il rifacimento. Tali interventi devono realizzarsi attraverso delle nuove costruzioni che si inseriscano, meglio di quelle preesistenti, nell'ambiente storico circostante, dal punto di vista architettonico, morfologico e dei materiali.

Tali manufatti sono soggetti alla categoria di intervento di demolizione con ricostruzione con interventi volti al completo rinnovamento dell'organismo preesistente con le seguenti condizioni:

- a) rifacimento o ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali, esecutive e dei materiali caratteristiche dell'edilizia tradizionale;

- b) riproposizione delle forature rispettando moduli di partitura e di dimensione caratteristici dell'edilizia tradizionale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originali di interesse decorativo, storico, culturale ed ambientale
- d) l'apertura di nuovi portici al piano terra verso l'affaccio su spazi pubblici.

Con PdC convenzionato o in deroga può essere modificato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti, la configurazione dei lotti e della rete stradale in atto.

Sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per liberare l'intorno del fabbricato di interesse storico-ambientale vincolato. L'eventuale spostamento dovrà avvenire possibilmente nel retro del fabbricato principale, mantenendo l'altezza massima esistente e il volume esistente

#### k) Gradi di intervento

##### **K.1) Demolizione e restituzione di area libera (D)**

Si applica agli edifici, costruiti in epoca recente e che risultano in grave contrasto con singoli edifici storici adiacenti con l'ambiente del centro storico e con il decoro urbano per i quali è prevista la *demolizione senza ricostruzione*.

Gli interventi di demolizione riguardano edifici o parti di edifici, indicati specificamente nelle tavole di P.I., non congruenti con la struttura edilizia storica o con la struttura urbanistica dei centri urbani. In questo tipo di intervento la demolizione delle strutture edilizie deve ripristinare le aree libere sulle quali insistono gli edifici. In tali edifici, in attesa della demolizione, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 9 – Piano Urbanistico attuativo (PUA)**

- 1) Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali gli interventi devono essere preceduti dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali sono confermati i PUA approvati. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
- 2) Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:
  - 3) a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - e) Piano di Recupero (PdR);
  - f) Piano Ambientale (PA);
- 4) In funzione degli specifici contenuti, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di elencati all'Art. 19, comma 2 della LR 11/2004 e da quelli previsti da altre norme di legge.
- 5) Rispetto a quanto indicato nel PI:
  - a) i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
    - prevedere modificazione del proprio perimetro entro il limite del 10% in termini di superficie e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
    - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA ai sensi del comma 6-bis dell'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., e qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a PUA, accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale;
    - prevedere una ridistribuzione delle aree edificabili e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del dimensionamento massimo e degli standard urbanistici minimi previsti dal PI, seguendo criteri di continuità spaziale e funzionale degli spazi aperti, dei servizi, delle attrezzature e della mobilità dolce, e

- di ricerca della miglior composizione planivolumetrica possibile, rispetto al contesto circostante e all'organizzazione generale del piano;
- prevedere altezze o distanze diverse da quelle indicate nelle singole sottozone e nel precedente Art.5 nel caso di PUA con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art. 17, comma 3 della LR 11/2004 e dell'Art. 11, comma 1 della LR 14/2019;
- 6) i PUA di iniziativa pubblica possono, altresì, prevedere la variazione del 15% della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti.
  - 7) I PUA possono prevedere varianti alle previsioni del PI, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il PUA è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dall'Art. 20, comma 8ter della LR 11/2004.
  - 8) I PUA dovranno tener conto delle prescrizioni e indirizzi del "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo quanto stabilito nel prontuario.
  - 9) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004 e s.m.i.. ), le aree destinate a invaso idraulico potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico solo se la loro progettazione urbanistica ed esecutiva ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport.
  - 10) Nei PUA è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento anche se esterne all'ambito di intervento, ovvero esplicitamente previste da scheda urbanistica del PI. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, ai sensi del comma 11) dell'art. 31 della LR 11/2004.
  - 11) Per le attività produttive e commerciali, è ammesso il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei PUA, con l'impegno da parte del soggetto attuatore, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, alla manutenzione perpetua delle opere medesime. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo (comma 11 art. 31 della LR 11/2004).
  - 12) Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 5 costituiscono Variante al PI
  - 13) Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità disciplinate nella convenzione allegata, ma gli interventi sui lotti edilizi non sono stati realizzati, o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno del lotto potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto, secondo l'edificabilità prevista nel PUA originario (anche se decaduto), con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (comma 1 art. 17 L 1150/1942 e art. 20 c.9 LR 11/2004). Al rilascio del PdC o alla presentazione della SCIA, si dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio.
  - 14) Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA approvati e convenzionati sono state interamente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
  - 15) Il procedimento di formazione, efficacia, decadenza e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

## **Art. 10 – Intervento edilizio diretto (IED)**

- 1) L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del PUA sono comunque ammessi, anche in assenza del PUA, gli interventi di cui all'art. 18 bis della LR 11/2004,

con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone e nel comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001.

- 2) L'IED si attua mediante i titoli abilitativi, le segnalazioni e le comunicazioni previsti dalla disciplina vigente in materia. L'IED può essere attuato purché siano già esistenti opere di urbanizzazione primaria adeguate. Nel caso in cui la necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione sia di modesta entità e relativa all'adeguamento della viabilità o dei servizi a rete, l'intervento edilizio può essere assentito direttamente, qualora il titolare dell'intervento si impegni con Atto d'obbligo registrato e trascritto a provvedere direttamente a propria cura e spese all'esecuzione delle opere.

#### Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Nel caso in cui l'edificazione richieda l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e che tale esigenza sia soddisfacibile in forma semplificata ai sensi dell'Art 28 bis del DPR 380/2001, nonché in tutti i casi disciplinati dalle presenti NTO, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC). In tali casi l'istanza dovrà contenere tutti gli elaborati che consentano di valutare l'intervento anche dal punto di vista economico.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo dovranno essere definite:

- a) le aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico;
  - b) le eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti e relative modalità di attuazione e gestione;
  - c) le modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
  - d) la sistemazione delle aree scoperte e dei percorsi;
  - e) l'assetto spaziale e l'organizzazione distributiva degli edifici;
  - f) le eventuali opere di mitigazione paesaggistica e ambientale;
  - g) il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Il PCC è presentato dagli aventi titolo ed è assistito da Convenzione approvata dal Consiglio Comunale, e in analogia con quanto previsto per i PUA, trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni dei commi 8, 9, 10 e 11 dell'art. 9.

## **Art. 11– Dotazione di spazi pubblici per aree e servizi**

- 1) Il PI individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la dotazione minima di aree per servizi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

#### **DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI**

- 2) Le dotazioni minime di aree per servizi, come definite dal DM 1444/1968 e dall'Art. 31 della LR 11/2004, in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
  - a) relativamente alla residenza, 30 mq per abitante teorico, determinati attribuendo 150 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico e come di seguito articolati:
    - a.1) standard urbanistici primari
      - spazi a verde attrezzato pubblico o privato di uso pubblico: 5 mq/ab
      - spazi a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico: 3,5 mq/ab
  - b) per insediamenti produttivi (industria e artigianato):
    - aree per servizi (parcheggio e verde pubblico/di uso pubblico): 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
  - c) Per insediamenti commerciali e/o direzionali:
    - aree per servizi (parcheggio e verde pubblico/di uso pubblico): 100 mq ogni 100 mq di Su, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
  - d) Per insediamenti turistico – ricettivi

- aree per servizi (parcheggio e verde pubblico/di uso pubblico): 15 mq ogni 100 mc oppure, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq.
  - e) Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in proporzione alla percentuale delle singole destinazioni.
  - f) Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazioni residenziali, turistico-ricettive e direzionali superino i 3 ettari o i 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi non inferiori a 10 mq/ab teorico insediabile.
- 3) Le dotazioni minime di cui al precedente comma 2 devono essere garantite negli ambiti soggetti a PUA e a PCC qualora l'ambito interessato ne risulti carente. Gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica del tessuto urbano esistenti ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dagli Artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/1968, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al precedente comma 2, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopeditoni protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal DM 1444/1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree.
  - 4) Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione n° 1/2013, di cui al successivo art. 40, si applicano gli standard urbanistici ivi previsti, se superiori a quelli stabiliti dal presente articolo.
  - 5) Salvo specifiche disposizioni di dettaglio del PI, nei PUA ricadenti nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo del PAT, nelle quali le tavole di progetto del P.I. individuano aree per servizi secondari, vengono cedute all'AC le superfici per aree di urbanizzazione secondaria indicate dal Piano, e inoltre andrà assolto il versamento degli oneri tabellari secondari.
  - 6) Le aree a standard devono essere dimensionate escludendo le sedi viarie, mentre per i parcheggi possono essere incluse le aree di manovra.
  - 7) Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree a standard, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, ecc.), le aree residuali poste in prossimità delle strade (che risultano classificate come viabilità) né le superfici destinate all'invaso delle acque qualora la progettazione e l'esecuzione delle stesse non ne consentano la loro fruibilità da parte della collettività.
  - 8) Le aree di urbanizzazione sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA e PCC o, in alternativa e a discrezione dell'AC, su di esse potrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
  - 9) È facoltà del Comune disciplinare l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.
  - 10) Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA alternativa al P.d.C.
  - 11) Negli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo la dotazione minima di spazi pubblici eventualmente indicata nelle schede progettuali allegate alle presenti Norme Tecniche Operative deve essere rispettata anche se superiore al minimo di legge.

## **Art. 12 – Parcheggi privati e pubblici negli interventi edilizi diretti (I.E.D.)**

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali.
2. Le aree cedute o asservite al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli Interventi Edilizi Diretti fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa SF.
3. Si precisa che per parcheggio pubblico (P) si intende un'area opportunamente attrezzata e destinata al parcheggio e alla sosta di automobili, motociclette e biciclette, che deve essere ceduta alla Pubblica Amministrazione in proprietà o in uso pubblico.



4. Le dotazioni minime di parcheggi privati (Pp) e/o pubblici - di uso pubblico (P) nelle zone ove è consentito l'Intervento Edilizio Diretto, salvo diversa specificazione definita per singole zone, o da una scheda progettuale allegata alle NTO del PI, o da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), e salvo quanto previsto al comma 9, sono di seguito riportate:

| Superfici minime da destinare a parcheggio a servizio della residenza, delle attività commerciale, direzionale, produttivo e turistico/ricettivo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazione                                                                                                                                     | Superfici minime da destinare a parcheggio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Residenziale                                                                                                                                     | Per la residenza è stabilita dall'Art. 41-sexies della Legge 1150/1942 (1 mq. ogni 10 mc di volume) e dall'Art. 48 del Regolamento Edilizio (RE).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerciale                                                                                                                                      | Tabella art. 40 comma 8) delle presenti NTO - Definizione, obiettivi e articolazione del sistema commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Direzionale                                                                                                                                      | 0,4 mq/mq. della superficie lorda commerciale (Slp) in centro storico<br>0,5 mq/mq. della superficie lorda commerciale (Slp) In centro urbano<br>0,8 mq/mq della superficie lorda commerciale (Slp) fuori centro urbano<br><br>Ai fini della quantificazione del Parcheggio privato del direzionale si utilizza la Superficie lorda (Slp): Superficie di pavimento complessiva dell'edificio/unità immobiliare, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività direzionale (art. 3 c.10 del RE) |
| Produttivo (Industriale/artigianale)                                                                                                             | mq 10 ogni 100mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile (Su)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Turistico/Ricettivo                                                                                                                              | Un posto macchina ogni camera e comunque non meno di 10 mq ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile (Su)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

5. Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.
6. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
7. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intero Vu o Su o Slp aggiuntiva rispetto a quella preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.
8. Per il Vu o Su o Slp esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione e il rispettivo carico urbanistico rispetto a quella preesistente, e salvo quanto previsto al comma 9), nei seguenti casi la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base del Vu o Su o Slp e delle destinazioni di progetto:
- Medie e grandi strutture di vendita definite alle lettere e, g del c.1 dell'art. 3 della LR 50/2012;
  - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo.
9. Ai sensi del comma 9 dell'art. 42-bis della LR 11/2004, le disposizioni di cui al comma 4 – relative alle zone A, B e C definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e i posti auto previsti dal comma 3 lettera a) dell'art. 48 del RE, non si applicano agli interventi di mutamento della destinazione d'uso **di singole unità immobiliari**, purché siano rispettate le normative di settore (comma 4, art. 42-bis, LR 11/2004), salvo quanto eventualmente disposto da una scheda progettuale allegata alle NTO del PI, e/o dalla categoria di intervento prevista dal PI o da un PUA, nei seguenti casi:
- all'interno della stessa categoria funzionale;
  - tra le categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 42-bis della LR 11/2004, fermo restando in tal caso l'obbligo del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.
  - In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non deve comportare la riduzione della dotazione di parcheggi esistenti e/o approvati rispetto alla dotazione minima prevista dalla normativa vigente per la nuova destinazione d'uso richiesta.

## Art. 13 – Monetizzazione

- 1) Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione con le modalità precisate al successivo comma e da apposito atto di indirizzo della Giunta comunale
- 2) La monetizzazione degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi) minimi previsti per legge è consentita:
  - a) In Centro storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti, anche all'interno del perimetro dei PUA;
  - b) Per gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione edilizia e urbanistica del tessuto urbano esistente (interventi nel Centro Storico e nelle zone B) ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e generati dai suddetti interventi, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopeditoni protetti e con apposita organizzazione dei trasporti pubblici;
  - c) qualora si accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004 o in caso di PCC, che l'intervento non necessiti, o necessiti parzialmente, degli standard urbanistici primari destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
  - d) qualora gli standard urbanistici risultino di dimensioni insufficienti a garantire l'idoneità funzionale, e/o (Oss. 71) implicino una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse,
  - e) qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati, salvo per le medie e grandi strutture di vendita;
  - f) In applicazione del c.8 dell'art. 42-bis della LR 11/2004, il mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali elencate al comma 1 dell'art. 42-bis della LR 11/2004 è subordinato al reperimento degli standard minimi previsti dalla legge o dallo strumento urbanistico per la nuova destinazione, salva la possibilità di monetizzazione qualora il comune accerti l'impossibilità di reperimento degli spazi per le ulteriori eventuali dotazioni necessarie a seguito della diversa destinazione d'uso. I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione delle dotazioni mancanti su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate, con particolare riferimento ai parcheggi e al verde o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.
  - g) Quanto previsto alla lettera f) non si applica agli interventi di cui al comma 9) dell'art. 12.
  - h) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi della LR 55/2012, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà.

## CAPO 4: ISTITUTI GIURIDICI

### Art. 14 – Perequazione urbanistica e contributo straordinario

#### PEREQUAZIONE URBANISTICA

- 1) La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- 2) La perequazione urbanistica è orientata al miglioramento, potenziamento e integrazione delle dotazioni territoriali. Consiste generalmente nella realizzazione di opere pubbliche, attrezzature, servizi e infrastrutture da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, atterraggio di crediti edilizi, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- 3) Gli Ambiti di Perequazione Urbanistica dovranno riguardare aree poste nella medesima ATO, fra loro contigue o non contigue, che tuttavia concorreranno alla organizzazione di parti di città, di quartiere o di territorio secondo un progetto coordinato.
- 4) Gli Ambiti di Perequazione Urbanistica ricomprendono (Art. 5 c.6 della NT del PAT):
  - a) aree di urbanizzazione consolidata con particolare riferimento ad ambiti comprendenti aree già destinate dal PRG previgente a standard urbanistici non attuati e non reiterabili che il PI ritiene utile riconfermare anche parzialmente;
  - b) aree destinate a servizi e infrastrutture di interesse pubblico definite dal PI in coerenza con il PAT;
  - c) le aree edificabili già previste dal PRG pre-vigente, non coerenti con il PAT o ove il PI ritiene opportuno un adeguamento e/o riconsiderazione delle opere di urbanizzazione, della dotazione di standard e dell'assetto urbanistico prevedendo un'eventuale variazione/trasferimento della capacità edificatoria, delle destinazioni d'uso o variazione delle modalità di intervento rispetto al PRG pre-vigente previa formazione di Accordo di cui all'art.6 della LR n.11/04, normato dal successivo articolo 17;
  - d) i "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" al fine di una equa e coordinata distribuzione degli oneri derivanti dalle opere di riqualificazione urbana ed ambientale previste e della capacità edificatoria;
  - e) tutte le zone di espansione con destinazione residenziale e ad attività integrate individuate dal PI in attuazione delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale" del PAT al fine di una attuazione coordinata ed equilibrata dello sviluppo urbano;
  - f) tutte le zone di espansione con destinazione produttiva individuate dal PI in attuazione delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo a destinazione produttiva" del PAT al fine di una attuazione coordinata ed equilibrata dello sviluppo di tali aree con particolare riferimento alla possibilità di destinare parte delle nuove aree al trasferimento di attività site in zona impropria.
- 5) La perequazione urbanistica si applica a interventi su aree/immobili in variante urbanistica oggetto di:
  - a) Accordi Pubblico Privato (APP);
  - b) Accordi di Programma (AP);
  - c) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - d) Negli altri casi previsti dalle presenti NTO;
- 6) Il PI, previa predisposizione di apposite schede puntuali può indicare circoscritti e particolari Ambiti di Perequazione Urbanistica non particolarmente complessi in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte di tutti i proprietari degli immobili presenti nell'ambito e opportune garanzie fideiussorie a garanzia degli adempimenti previsti;
- 7) Tra tutti i proprietari di immobili compresi negli Ambiti di Perequazione Urbanistica deve essere garantito un equo riparto degli oneri e dei benefici previa definizione oggettiva del valore delle aree cedute e della capacità edificatoria di ogni Ambito di Perequazione Urbanistica;
- 8) Il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute ricadenti negli Ambiti di Perequazione Urbanistica per:
  - a) realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art.32 della LR 11/2004;

- b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata
  - c) assegnazione, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di compensazione
  - d) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche;
  - e) Interventi di compensazione/mitigazione ambientale
  - f) rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
- 9) La perequazione urbanistica, espressa mediante criteri di "Convenienza Pubblica", si concretizza principalmente con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere, o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, nella misura non inferiore al 50% del plus-valore economico;
- 10) Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica prevista dal PI ed il valore iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica, determinati assumendo a riferimento le "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione".
- In caso di interventi particolarmente complessi o di dimensioni rilevanti l'Amministrazione Comunale può stabilire il plus-valore economico con apposita perizia di stima.
- 11) Il maggior valore generato dall'intervento può essere erogato all'amministrazione comunale sotto forma di contributo monetario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi.
- 12) La valutazione di convenienza economica di Ambiti di Perequazione Urbanistica comprensivi di zone edificabili previste al PRG previgente di cui si ritiene opportuna una variazione sono soggette ad Accordo di cui all'art.6 della LR 11/04, normato dal successivo art. 17 in considerazione dei contenuti discrezionali.

#### **CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

- 13) Fatto salvo quanto previsto dai commi da 1 a 12 in materia di perequazione urbanistica, in attuazione della lettera d-ter) del comma 4 e del comma 4-bis dell'articolo 16 del TUE, nel caso di interventi di edilizia produttiva in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della LR 55/2012, ovvero nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del TUE, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, un contributo straordinario in misura non inferiore al 50% sull'incremento di valore conseguito dalle aree o dagli immobili oggetto di intervento per effetto delle suddette varianti o deroghe.
- 14) Il Contributo Straordinario si applica a interventi su aree o immobili in deroga (Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001), oggetto di:
- a) Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001;
  - b) Interventi in deroga o in variante al PI per lo SUAP ai sensi degli Artt. 3 e 4 della LR 55/2012;
  - c) negli altri casi previsti dalle presenti NTO;

## Art. 15 – Crediti edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie e si articola in:
  - a. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.
  - b. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 della LR 11/2004 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 ed in conformità alle direttive del PAT individua:
  - a. gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4;
  - b. gli interventi di cui ai seguenti commi 5, 6, 7, 8, 9 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi* di cui alla L.R 11/2004 art.36.

### A) CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

3. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei **manufatti incongrui** (OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f.)
  - a. *Individuazione dei manufatti incongrui*  
Il PI individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4.
  - b. *Quantificazione dei crediti*  
Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei *"Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"* di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.
  - c. *Atterraggio dei crediti*  
Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ed in particolare:
    - 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, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
    - in sede individuata attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
    - in aree alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.
    - negli interventi di cui all'art 6 comma 6 e art. 7 comma 7 della LR 14/2019.
4. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL'IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 "Fragilità" del PAT.

**a. Individuazione degli edifici**

Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 "Fragilità" del PAT.

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

**b. Quantificazione dei crediti**

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei *"Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"* di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

**c. Atterraggio dei crediti**

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata ed in particolare*:

- 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, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
- in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.
- Negli interventi di cui all'art. 6 comma 6 e art. 7 comma 7 della LR 14/2019.

**B) CREDITI EDILIZI**

**5. Interventi di riqualificazione edilizia di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b)** attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica, della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

**a. Individuazione degli edifici e aree**

Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli edifici urbani degradati, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

I Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 6 del PAT sono assegnati per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione e riconversione urbana e territoriale di ambiti incongrui o degradati;
- b) miglioramento complessivo della qualità urbana ed edilizia, ambientale e paesaggistica.
- c) cessione di aree e/o edifici destinati a standard urbanistici, edilizia sociale e/o con vincolo di esproprio per progetti di pubblica utilità;
- d) realizzazione di opere di interesse pubblico, inserite nel piano triennale delle opere pubbliche;
- e) realizzazione di interventi di riqualificazione comportanti demolizione di opere incongrue o degradate, ovvero classificati come "opere incongrue ed elementi degrado", sulla base dei criteri individuati all'art. 42 e 47 delle presenti NTO;
- f) "annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo" o collocati in ambiti di "Riqualificazione e riconversione";
- g) ricollocazione dello ius aedificandi per esigenze di pubblica utilità;

- h) realizzazione di interventi significativi di “rinaturalizzazione” e riqualificazione ambientale” con cessione delle relative aree posti nelle “buffer zone” o lungo i “corridoi ecologici”;
- i) Interventi puntuali di recupero di immobili di particolare interesse storico architettonico posti in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico culturale;
- j) Individuazione fasce di rispetto idraulico con vincolo di inedificabilità di cui agli all’art. 5 c. 1 lett. f) e g) delle presenti NTO

La realizzazione degli interventi di cui sopra determina il riconoscimento di “Crediti Edilizi” ovvero una quantità volumetrica liberamente commerciabile e utilizzabile in ambiti stabiliti dal PI.

I *proprietari* di immobili oggetto di vincolo preordinato all’esproprio possono essere “compensati” con adeguata capacità edificatoria nella forma del “Credito Edilizio”, previa cessione al Comune dell’area oggetto di vincolo.

- b. Ai sensi dell’art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all’art. 6 della LR 11/2004.
- c. *Quantificazione del credito*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell’ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

- d. *Atterraggio del credito*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all’interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo i parametri e le modalità indicate nell’Accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).

## 6. **interventi di riqualificazione paesaggistica** mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, e paesaggistica.

- a. *Individuazione degli edifici*

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L’utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell’edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

- b. *Quantificazione del credito*

- a) Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell’ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda
- b) I Crediti Edilizi vanno di norma trasferiti nell’ambito della stessa ATO ad eccezione di quelli formati con modalità di tipo g) h) ed i) del precedente comma che possono anche essere trasferiti in altra ATO prioritariamente in quelle di tipo urbano n. 1 e 2.
- c) I Crediti edilizi formati con modalità di tipo j) sono trasferibili nei lotti limitrofi.
- d) Per gli interventi di cui al punto j) il PI assume come riferimento per determinare i Crediti edilizi la capacità edificatoria dei lotti limitrofi.
- e) Per gli interventi di cui ai punti c) e d) ed i) il PI assume come riferimento per determinare i Crediti Edilizi assegnabili il valore degli immobili ceduti o delle opere da realizzare.
- f) Per gli interventi di cui al punto e), fatte salve le percentuali massime previste dall’art. 6 c.11 delle NT del PAT, le “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*”, definiscono i criteri puntuali di formazione del credito edilizio, salvo diverse valutazioni di tipo discrezionale nell’ambito

di Accordi di cui all'art.6 della LR n.11/04 normati dal successivo art.17 delle presenti NTO per interventi di particolare complessità

- g) La ricollocazione di medesimo jus ædificandi di cui al punto g), già assegnato dalla pianificazione urbanistica vigente, può essere prevista dal PI a titolo di compensazione per attuare la realizzazione di opere di interesse pubblico.
- h) Per gli interventi di cui al punto h) ovvero gli interventi di riqualificazione naturalistico ambientale previsti nelle buffer zone e nei corridoi ecologici il PI assume come limite massimo che ogni ettaro di superficie destinata a interventi di rinaturalizzazione (imboschimenti, zone umide, prati stabili, ecc) anche finalizzato o integrato con interventi di biofitodepurazione o di riequilibrio idraulico e cedute al demanio pubblico, determina un credito edilizio di non oltre 1.800 mc/ha.
- i) Il PI completa la ricognizione delle opere incongrue ed elementi di degrado indicate dal PAT, compresi gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo e individua ulteriori ambiti di "riqualificazione e riconversione" o riordino in zona agricola che compromettono la qualità urbana e paesaggistica ed ambientale prevedendo l'utilizzo del Credito Edilizio senza che ciò comporti Variante al PAT.

#### *Atterraggio del credito*

- a) Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PAT (Tav.4-Trasformabilità) secondo i parametri e le modalità indicate nell'Accordo o nella specifica variante al PI.
- b) I Crediti Edilizi, se non diversamente indicato dalle presenti NTO, sono commercializzabili e trasferibili all'interno della medesima ATO in ambiti stabiliti dal PI e con le limitazioni indicate dal successivo comma, all'interno delle seguenti zone:
  - 1 zone di edificazione diffusa
  - 2 aree di urbanizzazione consolidata
  - 3 contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
  - 4 zone di espansione residenziale e produttiva previste dal PI coerenti con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT
  - 5 zone destinate a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza oggetto di compensazione previa formazione di Accordi di cui all'art.6 della LR n.11/04.

### **7. Interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR 14/17, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 36 del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett. g.**

#### *a. Individuazione delle aree*

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE o AREE URBANE DEGRADATE alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PI con specifica variante.

#### *b. Quantificazione del credito*

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito ai sensi delle *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi"* di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

#### *c. Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).



**8. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale**, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio*

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

**9. Interventi di compensazione urbanistica**, nell'ambito dei quali i proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio:*

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio deve riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

## PROCEDURE

---

### *Riconoscimento del credito*

**10.** La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio è la seguente:

*a.* I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.

*b.* Per gli interventi di cui al precedente comma 1 lettera B) *Crediti edilizi da rinaturalizzazione* l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate.

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019;

*c.* L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte del Comune, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

### *Cessione dei Crediti Edilizi*

**11.** I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima e delle seguenti disposizioni:

*a.* Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

- b. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del trasferimento verrà fatta annotazione di “scarico” sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova “scheda” con l’iscrizione del credito a nome dell’acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECRED, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
- c. L’utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. per il rilascio o l’efficacia del titolo edilizio. Con l’annotazione di utilizzo il credito si estingue.
- d. Per quanto sopra non riportato in merito alle modalità applicative per l’iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED si farà riferimento alla D.G.R. n.263 del 02/03/2020, allegato A.

#### ALTRE DISPOSIZIONI

---

- 12. Per la definizione dei crediti edilizi vanno considerati esclusivamente i volumi esistenti legittimi.
- 13. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite dal Piano degli Interventi, fermo restando il riferimento alle *“Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi”* di cui alla all’ allegato A alla D.G.R. n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell’ammontare del Credito e del suo valore.
- 14. L’utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica dell’adeguatezza delle dotazioni territoriali.
- 15. È 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.
- 16. 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, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.

### Art. 16 – Compensazione urbanistica

- 1) La compensazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’AC dell’area oggetto di vincolo, in alternativa all’indennizzo.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

- 2) L’applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
  - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell’equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
- 3) La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP) o Accordi di Programma (AP) ai sensi dell’Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d’intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l’azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell’Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell’organo comunale competente

## Art. 17 – Accordi pubblico privato

1. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'A.C. può assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. La Giunta comunale approva le linee guida per la presentazione e l'iter procedimentale degli Accordi Pubblico Privato (APP) art. 6 L.R. 11/2004;
3. Le proposte di Accordo vengono valutate dalla Giunta comunale, con apposito provvedimento, e qualora siano ritenute meritevoli, saranno in seguito allegate ai documenti costituenti il P.I., e secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte per costituire parte integrante del P.I.
4. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
5. Qualora l'Accordo Pubblico Privato (APP) non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.
  - a) Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 *"Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* e successive modifiche.
  - b) Gli ambiti soggetti ad accordo individuati dal PI sono ambiti la cui ripianificazione e attuazione potrà avvenire solamente previa sottoscrizione dell'accordo, nelle more della definizione/approvazione dell'accordo conserva efficacia la disciplina urbanistica vigente prevista nel PI per la zona, o da specifica scheda.
  - c) Il perimetro degli ambiti soggetti ad APP previsti dal PI può essere modificato in sede di definizione/approvazione dell'Accordo;
  - d) Negli Ambiti in cui sono stati sottoscritti gli accordi, si applica la disciplinata dalle specifiche schede di cui all'Allegato 2

## TITOLO II° PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### CAPO 1: DIVISIONE IN ZONE

#### Art. 18 - Divisione in zone a carattere urbanistico

- 1) Il territorio comunale è suddiviso in zone a carattere specificamente urbanistico, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.I.
- 2) Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole 13.1.1-2 in scala 1: 5.000 e dalle tavole n. 13.3.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 in scala 1:2.000 e tavole 13.4.1-2 in scala 1:1000 per il Centro Storico, sulle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.
- 3) Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi che comportano incrementi di volumetria e con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse negli articoli che disciplinano le zone elencate al comma 4. Per gli edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano trova applicazione l'art. 39.
- 4) Le zone urbanistiche sono così classificate:
  - a) **Zone per insediamenti a prevalenza residenziale**
    - a.1) zone degli insediamenti storici A (A1), Edifici di Interesse storico ambientale e relativi Ambiti di tutela
    - a.2) Edifici e ambiti di interesse storico ambientale isolati
    - a.2) zone prevalentemente residenziali di completamento B (B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10 e B0)
    - a.3) zone residenziali di progetto C (C1, C2.1, C2.2, C2.3 e C2a)
    - a.4) zone a verde privato
    - a.5) zone a parchi e giardini di non comune bellezza
  - b) **Zone produttive**
    - b.1) zone industriali D1 (D1.1, D1.2)
    - b.2) zone artigianali e per la piccola industria D1.3, D1.3a
    - b.3) zone industriali di completamento (D2)
    - b.4) zone alberghiere D3
    - b.5) zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5
    - b.6) zone per le medie e grandi strutture di vendita D6 (D6.1, D6.2, Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione)
    - b.7) Edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano.
    - b.8) Edifici industriali o artigianali, commerciali e alberghieri esistenti ex L.R. 11/5.3.1987
    - b.9) zone agricole E2 (E2.1, E2.2, E2.3, E2.4)
    - b.10) zone agricole E3 (E3.1, E3.2)
  - c) **Zone di uso pubblico e di interesse generale**
    - c.1) zone per servizi di quartiere F1 (F1a, F1b, F1c, F1d)
    - c.2) zone per servizi urbani F2 (F2a, F2b, F2c, F2d)
    - c.3) Zone per la viabilità e le ferrovie

## CAPO 2: ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 19 Zone degli insediamenti storici A

#### 19.1 Elaborati costituenti la zona degli insediamenti storici A

- 1) La zona degli insediamenti storici A comprende e classifica come zona A il Centro storico di Mirano Capoluogo:  
Elaborati di progetto – Scala 1:1000 con Legenda
  - Tav. 13.4.1 Centro Storico – Sud
  - Tav. 13.4.2 Centro Storico – Nord
- 2) Le tavole di cui al c.1 individuano con apposita grafia e lettera maiuscola gli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) obbligatorio per i quali valgono le norme specifiche.
- 3) Sono altresì individuati con apposito perimetro gli edifici e gli ambiti per cui è richiesta la stipula, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire (PCC), di una apposita Convenzione con il Comune nella quale siano stabilite le specifiche modalità di intervento e/o di cessione di aree e/o di istituzione a carico della proprietà di servitù di passaggio o di altri vincoli per l'uso pubblico.
- 4) Nelle altre aree le trasformazioni sono soggette ad intervento diretto (IED) tramite il rilascio di permesso di costruire o SCIA. È fatta salva, da parte dell'Amministrazione Comunale, la facoltà di richiedere la stipula di una convenzione sia per la cessione delle aree pubbliche o ad uso pubblico indicate nelle tavole elencate al c.1, sia per il rispetto delle altre prescrizioni e condizioni indicate.
- 5) È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più Unità di Piano, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.
- 6) Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. a), b), e) della LR 14/2019, in tutti gli edifici esistenti assoggettati gradi di protezione e di cui al successivo punto 19.3, non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.
- 7) Per gli interventi di ampliamento, compresa la demolizione e ricostruzione prevista ai sensi dell'art. 2-bis, comma 1-ter del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti e legittimi situati nel centro storico e privi di numerazione (non inseriti nelle tabelle delle categorie di intervento) e non ricompresi in ambiti di PUA o di PCC, non è obbligatoria la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere il ricorso al PUA o al PCC.
- 8) Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

#### 19.2 Destinazioni d'uso.

- 1) All'interno del perimetro del centro storico sono ammesse le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
  - a) Residenza e suoi annessi;
  - b) Servizi e attrezzature pubbliche: istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, religiose e strutture turistiche-ricettive;
  - c) Artigianato: artigianato di servizio ed artigianato artistico con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - d) Attività terziarie e direzionali: uffici privati e banche, studi professionali;
  - e) Attività commerciali: attività commerciali limitatamente al piano terreno, al piano interrato ed al primo piano, con i criteri e carature indicate all'art. 40;
  - f) Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
    - Depositi all'ingrosso con Superficie utile superiore a 250 mq;
    - Mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
    - Attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti;

- Tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, etc. 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;
  - Nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti;
- 2) In particolare, vengono indicate, nelle schede allegate ai successivi artt. 19.3.3, 19.3.4, 19.3.5, 19.3.6, 19.3.7, 19.3.9, 19.3.10, per ogni edificio, esistente o di progetto, le rispettive destinazioni d'uso, insediate o previste; secondo le seguenti definizioni:
- a) **R** edifici a destinazione residenziale;
  - b) **PR** edifici a prevalente destinazione residenziale;
  - c) **C** edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale;
  - d) **IC** edifici di interesse comune;
  - e) **n.** edifici per attrezzature.
- 3) Per gli ampliamenti e le nuove edificazioni tali destinazioni sono da considerarsi vincolanti e restrittive, fatto salvo quanto specificato nel comma successivo. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i cambi di destinazione d'uso sono consentiti secondo le prescrizioni dei commi successivi.
- 4) Ai fini della salvaguardia della funzione abitativa nel Centro Storico, è sempre ammessa la destinazione d'uso abitativa. Il cambio di destinazione è ammesso, ove sussistano o vengano realizzate le condizioni igieniche previste dai regolamenti vigenti e ove vengano rispettate ai fini della tutela la disciplina degli interventi di cui all'art. 19.3 e in particolare le tipologie storiche da tutelare; ove vengano rispettati gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e previsti dalle tavole 13.4.1 e 13.4.2 delle presenti NTO.
- 5) In sede di esame del progetto edilizio l'Amministrazione comunale potrà valutare più attentamente la compatibilità tra tipologia edilizia e destinazione d'uso, richiedendo idonea documentazione relativa all'attività che si intende svolgere; essa può definire le condizioni secondo le quali la destinazione d'uso proposta può essere ammessa ed esercitata, oppure anche escluderla qualora essa risulti lesiva delle caratteristiche tipologiche e storico-formali dell'edificio oppure incompatibile con attività residenziali già presenti nell'edificio.

### 19.3 Categorie degli interventi in Zona A

#### 19.3.1 Manutenzione ordinaria

- 1) definita all'art. 3 c. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001

##### PRECISAZIONI

- 2) La sostituzione non è ammessa per elementi originari e caratterizzanti degli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, nonché per tutti gli elementi di valore architettonico e testimoniale o decorativo presenti negli edifici soggetti a ristrutturazione con vincolo.
- 3) Il ripristino è previsto per le finiture esterne degli edifici soggetti a Restauro soltanto per gli elementi esistenti che non siano in contrasto con le caratteristiche storiche, tipologiche e ambientali originarie.
- 4) Per gli interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, deve essere richiesta la preventiva autorizzazione alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e per gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei fabbricati in zona di vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, deve essere acquisita preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica.

#### 19.3.2 Manutenzione straordinaria

- 1) definita all'art. 3 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001

##### PRECISAZIONI

- 2) Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali devono essere effettuati allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio senza comportare alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente.
- 3) La realizzazione di chiusure o aperture "interne" non deve comportare sostanziali alterazioni allo schema distributivo e tipologico;

- 4) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a presentazione di Comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/01 (CILA) e sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di demolizione senza ricostruzione; per essi è consentita la sola manutenzione ordinaria.

### 19.3.3 Restauro (Res)

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, c. 1 let. J1): **Restauro grado 1 (RC/1)**
- 2) Sono soggetti alla categoria di intervento del **Restauro (Res)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

| Edificio          | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                 | Res                    | 34                 | La superfetazione relativamente recente ad ovest che ricalca un sedime già presente nei catasti storici va eliminata salvo documentazione ex contrario che possa suggerire un ripristino o ricostruzione del volume aggregato originario. Le recenti addizioni a nord sono soggette a demolizione senza ricostruzione.<br><br>Si prescrive inoltre la tutela del giardino storico come da norma specifica (art.47 del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale – Allegato 1 al PI).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11a               | Res                    | 34 - 09            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 17                | Res                    | R                  | Il manufatto sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br><br>Il capitello esistente deve essere oggetto di tutela.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 18                | Res                    | R                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 19a-b             | Res                    | R                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br><br>Le recinzioni indicate in cartografia sono oggetto di tutela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 22-23-24<br>25-26 | Res                    | 11                 | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 29                | Res                    | 18 – 39            | L'intervento può prevedere la realizzazione di una sala per convegni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 29a               | Res                    | 02                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 30                | Res                    | 18 – 22            | L'intervento può prevedere la realizzazione di una foresteria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 31                | Res                    | 18                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 32-34<br>35-36    | Res                    | R                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 53                | Res                    | PR                 | L'edificio è soggetto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 ed è suddiviso in tre porzioni di distinte proprietà.<br><br>Si prescrive il mantenimento della trachite in masegni nel portico e l'eliminazione della superfetazione e della scala abusiva sul lato nord, nonché di quella ad ovest, se autorizzata dalla competente Soprintendenza. In quest'ultimo caso il percorso di accesso da Via Belvedere avente larghezza di ml 2.50 si dovrà situare tutto sul lato est confinante con la proprietà della parrocchia.<br><br>La porzione ovest dell'edificio n° 53 e il nuovo edificio n°578, che sostituisce gli edifici n° 51 e 52 in demolizione, sono soggetti a P.d.R. con obbligo di convenzione per la realizzazione e cessione del percorso pubblico come indicato nelle tavole P2, che da via Belvedere collega la piazzetta prevista, con il nuovo ponticello, sull'ansa del Musone; acquisendo contestualmente il diritto di utilizzare anche come proprio |

| Edificio          | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                        |                    | <p>passaggio carrabile detto percorso.</p> <p>La convenzione regolerà anche le modalità di compensazione e/o cessione di aree tra attività o destinazioni pubbliche, con particolare riferimento all'Asilo Saggiotti, attuale utente di una parte dell'area interessata, con i privati; nonché le modalità di esecuzione delle opere previste (piazzetta sul Musone, sistemazioni, pavimentazioni, muri di contenimento ecc.).</p> <p>Il nuovo edificio n°578 avrà volume di mc 510 con altezza di ml 3,00 e tetto a falde o a padiglione. I parcheggi necessari saranno realizzati in interrato con accesso da piattaforme meccaniche e in modo tale da garantire la sistemazione a verde dell'area scoperta.</p> |
| 54                | Res                    | R-C                | <p>L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.</p> <p>E' ammessa oltre alla residenza la destinazione alberghiera purchè compatibile con il grado di tutela dell'edificio. L'edificazione aggregata è in Ris ed è annessa all'edificio principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 55                | Res                    | R                  | L'edificazione aggregata a nord è in RcV e fa parte dell'edificio principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60                | Res                    | 09                 | Si prescrive la tutela del giardino a ovest e della recinzione storica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 61a-b             | Res                    | 09                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 63                | Res                    | 09                 | Si prescrive la demolizione della superfetazione a est.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 64a               | Res                    | 09                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 67b               | Res                    |                    | Pensilina con struttura in ghisa da tutelare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 71                | Res                    | R                  | L'edificio e l'attigua vera da pozzo del '400 sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 85                | Res                    | R                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 86                | Res                    | R                  | L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 87                | Res                    | R                  | L'edificio è soggetto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 94c               | Res                    | C                  | <p>L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.</p> <p>E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 124a              | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 125               | Res                    | 18                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 143a              | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 143b              | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 151<br>152<br>153 | Res                    | R – C              | <p>Compendio individuato come Contesto Territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.</p> <p>Gli edifici e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.</p> <p><del>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</del> (Oss. 71)</p> <p>Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purchè compatibili con la tutela delle caratteristiche e valori storici architettonici tipologici e costruttivi degli edifici.</p> <p>Oltre alle caratteristiche esteriori, si richiama l'importanza di tutelare e valorizzare nelle trasformazioni d'uso i caratteri peculiari degli spazi interni.</p>                                                                                       |
| 161b              | Res                    | C                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| Edificio                      | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>161c</b>                   |                        |                    | E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>162</b>                    | Res                    | PR                 | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br>E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>174</b>                    | Res                    | PR                 | Si prescrive la tutela dello spazio scoperto delle alberature e della recinzione storica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>181a<br/>181c<br/>182</b>  | Res                    | C - 21 – 09        | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Sono soggetti a restauro la villa e la barchessa, mentre il corpo compreso tra questi due edifici (ed. n.181b) è sottoposto a risanamento conservativo con eliminazione degli elementi superfetativi.<br>Sullo spazio scoperto di pertinenza prospiciente Via Cavin di Sala si prescrive la riqualificazione della pavimentazione realizzando una piazzetta pubblica o di uso pubblico e un passaggio porticato sotto l'ed. 181a per collegare la piazzetta del P.A." E", largo 2,40 ml (la posizione nella tavola P2 è indicativa). |
| <b>186a</b>                   | Res                    | R                  | Pensilina con struttura in ghisa e ferro da tutelare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>187</b>                    | Res                    | 37                 | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>195a</b>                   | Res                    | R                  | Pensilina con struttura in ghisa e ferro da tutelare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>229</b>                    | Res                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>244a<br/>244b<br/>244c</b> | Res                    | C                  | L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br>La destinazione d'uso è terziaria e in particolare ricettiva e di ristorazione. C.f.r. P.A. "L".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>294</b>                    | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>295a</b>                   | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>295b</b>                   | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>296</b>                    | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>297</b>                    | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.28</b>                   | Res                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 19.3.4 Risanamento conservativo (RC)

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, c. 1 let. J2): **Restauro grado 2 (RC/2)**
- 2) Sono soggetti alla categoria di intervento del **Risanamento conservativo (Rc)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto Tav. 13.4.1 e Tav. 13.4.2 con i seguenti numeri arabi:

| Edificio                                                                                        | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b>                                                                                        | RC                     | 34                 | Si prescrive la tutela del giardino storico come da norma specifica (art.47 del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione ambientale – Allegato 1 al PI).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>14</b>                                                                                       | RC                     | 35                 | È prescritta la tutela della recinzione in muro di mattoni, del pozzo nonché delle alberature esistenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>21</b>                                                                                       | RC                     | 11                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>15</b>                                                                                       | RC                     | 35                 | Va tutelata la recinzione di pregio collocata a ovest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16l, 16m, 16n, 16°, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v</b> | RC                     | PR                 | <p>Tutte le unità costituenti la schiera porticata nota come “Casette Castelli” in via Mariutto sono connotate dal n° 16 e da una lettera da “a” a “v”. Esse sono soggette a Risanamento Conservativo con l'esclusione del n° 16a che è in Ristrutturazione. I retri di pertinenza sono anch'essi in Ristrutturazione. Il corpo che salda la particella 16n con il suo retro è in Ristrutturazione con Vincolo, così come tutti i corpi che nel tempo sono stati addossati alla schiera principale. Vanno demolite invece le superfetazioni dei retri.</p> <p>Per tutte le particelle della quinta, escluse le 16a, 16n, 16u, 16v è ammesso un ampliamento del piano terra nel cortile di ml 4,00 circa, ossia fino a ml 15,00 dal filo della facciata ovest su strada. Per le particelle 16d e 16e è ammesso l'ampliamento fino a ml 16,50 dal filo della facciata ovest su strada eseguito con gli stessi criteri formali e stilistici dell'intera quinta. La realizzazione, sia pure autonoma per ogni unità, dovrà garantire un nuovo fronte continuo e privo di rientranze ed avanzamenti, che riproporrà gli archi del fronte strada chiusi con vetrate, e con una balaustra sulla terrazza soprastante preferibilmente in pietra, oppure in ferro, comunque di tipo tradizionale. Lo stesso tipo di parapetto separerà le singole proprietà anche nella terrazza, dove non sono ammessi muri pieni per la suddivisione.</p> <p>Le superfetazioni citate aderenti al lato est della quinta dovranno in fase di ristrutturazione allinearsi e conformarsi a queste prescrizioni.</p> <p>L'ampliamento viene valutato nel suo insieme in mc 1200 circa ininfluente nella stima degli standards.</p> <p>La pavimentazione del portico è da tutelare o riqualificare mediante una soluzione unitaria nel disegno e nei materiali.</p> |
| <b>20</b><br><b>21-27-28</b>                                                                    | RC                     | 11<br>02           | Gli edifici sorgono su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Si prescrive la tutela della ex cabina Enel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>41</b>                                                                                       | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>42</b>                                                                                       | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>50</b>                                                                                       | RC                     | 02                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>64b</b>                                                                                      | RC                     | R-C-IC             | Per l'edificio è ammessa oltre la destinazione residenziale anche quella direzionale e per attrezzature d'interesse comune pubbliche o private, purché ogni destinazione sia compatibile con la tutela prescritta per l'edificio; l'uso dello scoperto può essere funzionale alle varie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Edificio                   | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                        |                    | destinazioni ammesse, nel rispetto della tutela del muretto di recinzione e del carattere del piccolo giardino ; è prescritto un percorso pedonale pubblico dal lato dell'edificio n°66.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>67</b>                  | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>68</b>                  | RC                     | IC                 | Si deve mantenere la destinazione ad attrezzature di interesse comune pubbliche o private. Si prescrive la conservazione e la tutela della lapide esistente e della tettoia a nord in ferro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>69</b>                  | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>70</b>                  | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>72</b>                  | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>74</b>                  | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>77</b>                  | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>78a</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>79</b>                  | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>88a</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>88b</b>                 | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90a</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90b</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90c</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90d</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90e</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>90f</b>                 | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>110</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>111</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>112</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>114</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>123</b>                 | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>132</b>                 | RC                     | IC                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>133</b>                 | RC                     | IC                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>134a</b>                | RC                     | IC                 | È consentito l'ampliamento al piano terra in allineamento con il corpetto emergente esistente fronte via Bastia Fuori.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>135a</b>                | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>135b</b>                | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>141a</b>                | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>148</b>                 | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>154<br/>155<br/>156</b> | RC                     | R – C              | <p>Compendio individuato come Contesto Territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.</p> <p>Gli edifici e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.</p> <p>Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purchè compatibili con la tutela delle caratteristiche e valori storici architettonici tipologici e costruttivi degli edifici.</p> <p>Oltre alle caratteristiche esteriori, si richiama l'importanza di tutelare e valorizzare nelle trasformazioni d'uso i caratteri peculiari degli spazi interni.</p> |

| Edificio                                                                                                                  | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>163</b>                                                                                                                | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>168</b>                                                                                                                | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>181a-b<br/>182</b>                                                                                                     | RC                     | 21<br>5            | <p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>L'intervento di risanamento conservativo deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.</p> <p>Sullo spazio scoperto di pertinenza prospiciente Via Cavin di Sala si prescrive la riqualificazione della pavimentazione realizzando una piazzetta pubblica o di uso pubblico</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>183</b>                                                                                                                | RC                     | 39                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>186</b>                                                                                                                | RC                     | PR                 | Si prescrive la conservazione e la tutela della tettoia in ferro sulla piazza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>188</b>                                                                                                                | RC                     | PR                 | Il magazzino della corte che è soggetto a Ristrutturazione con Vincolo, può essere ampliato allineandosi a sud all'adiacente fabbricato. Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n di Via XX Settembre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>190</b>                                                                                                                | RC                     | PR                 | Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>191a,<br/>191b</b>                                                                                                     | RC                     | PR                 | I magazzini ad ovest sono soggetti a ristrutturazione con vincolo; in essi è possibile la riapertura delle forature storiche sui retri, purchè supportata da documentazioni storiche e di rilievo dettagliate. Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>192a,<br/>192b,<br/>192c,<br/>192d,<br/>192e,<br/>192f,<br/>192g,<br/>192h,<br/>192i,<br/>192l,<br/>192m,<br/>192n</b> | RC                     | PR                 | <p>Per questi edifici che compongono la schiera storica a Ovest di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità.</p> <p>L'intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la tutela e la riqualificazione del portico.</li> <li>2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di un'altezza di gronda di m 2,60, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte su Viale delle Rimembranze, aventi però forma, dimensione e materiali regolari e omogenei.</li> <li>3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisorii trasversali.</li> </ol> |
| <b>192b<br/>192f</b>                                                                                                      | RC                     | PR                 | <p>Per questi edifici che compongono la schiera storica a Ovest di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità.</p> <p>L'intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la tutela e la riqualificazione del portico.</li> <li>2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Edificio             | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                        |                    | <p>un'altezza di gronda di m 2,60, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte su Viale delle rimembranze, aventi però forma, dimensione e materiali regolari e omogenei.</p> <p>3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisori trasversali.</p> <p>L'intervento deve prevedere la ricomposizione della sopraelevazione con materiali, tipologia, forometria dell'impianto originario, il retro è soggetto a Ris, per esso si prevede l'abbassamento della linea di gronda a m.5,70 e la realizzazione di un tetto a capanna con colmo parallelo al Viale delle Rimembranze, le finestre devono essere di dimensione e forma tradizionale e si sostituiranno le persiane con scuri a battente in legno, la superficie muraria sarà trattata ad intonaco di tipo civile con colori omogenei a quelli dell'edificio su Via XX Settembre o color cotto chiaro.</p>                                                                                                   |
| <b>192o<br/>192p</b> | RC                     | PR                 | <p>L'intervento prevede la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario come sopra detto; il retro è soggetto a Ris. Per esso si prevede un tetto a doppia capanna in coppi e direzione dei colmi parallela al Viale delle Rimembranze, con pendenza uniformata a quella originaria e degli altri retri, la gronda deve essere appoggiata al muro all'altezza dell'intradosso dell'attuale cornicione; si prevede l'eliminazione dell'attuale cornicione aggettante e delle cornici nella parte superiore delle finestre; di dimensione e forma tradizionale. Si devono sostituire le persiane avvolgibili con scuri in legno. In corrispondenza dell'unità edilizia 192p, sarà possibile installare una pensilina a condizione che il manufatto, sorretto da pilastri in ghisa, senza pannellature laterali fisse e a struttura metallica, abbia superficie limitata all'area concessa a plateatico e sia coerente con l'analoga attrezzatura installabile in corrispondenza dell'unità edilizia n.192 q, con la quale dovrà costituire oggetto di progetto unitario. Dovrà inoltre avere caratteristiche coerenti con quelle delle altre pensiline presenti sulla piazza.</p> |
| <b>192q</b>          | RC                     | PR                 | <p>L'intervento deve prevedere la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario. In corrispondenza dell'unità edilizia 192q, sarà possibile installare una pensilina a condizione che il manufatto, sorretto da pilastri in ghisa, senza pannellature laterali fisse e a struttura metallica, abbia superficie limitata all'area concessa a plateatico e sia coerente con l'analoga attrezzatura installabile in corrispondenza dell'unità edilizia n.192 p, con la quale dovrà costituire oggetto di progetto unitario. Dovrà inoltre avere caratteristiche coerenti con quelle delle altre pensiline presenti sulla piazza.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>194</b>           | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>195</b>           | RC                     | PR                 | Si prescrive il restauro della pensilina storica, 195a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>196</b>           | RC                     | 39                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>197</b>           | RC                     | 39                 | Si prevede l'uso pubblico della porzione di scoperto sud per il collegamento pedonale e la modifica del foro di facciata su via Barche del sottoportico dalla forma quadrata a quella dell'arco.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>198</b>           | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>199a</b>          | RC                     | PR                 | Vedi P.A."H".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Edificio                                                                             | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 199d<br>199e<br>199f<br>199g<br>199h<br>199i<br>199l<br>199m<br>199n                 |                        |                    | <p>Per questi edifici che compongono la schiera storica su via Barche antistante Piazza delle Erbe, si prevedono opere di tutela e di riqualificazione, di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità.</p> <p>L'intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la tutela e la riqualificazione del portico.</li> <li>2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV e a nuova edificazione, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di un'altezza di gronda costante e allineata a quella dell'edificio 516, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte sul percorso pedonale in progetto aventi però forma e dimensione regolari e omogeneità nei materiali.</li> <li>3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisorii trasversali.</li> <li>4. Si dovrà uniformare il numero dei fori finestra del terzo piano o sottotetto degli edifici dal 199a al 199o in coincidenza con quelli dei piani sottostanti che prospettano su via Barche e sul lato Sud.</li> </ol> |
| 199b<br>199c                                                                         | RC                     | PR                 | Valgono le prescrizioni di cui agli edifici 199a-n;<br>in cui inoltre va realizzato il passaggio pedonale previsto dal P.A. "H"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 199o                                                                                 | RC                     | PR                 | Vedi anche P.A. "J" per la cessione della porzione di giardino a Sud per realizzare il percorso pedonale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 202                                                                                  | RC                     | PR                 | L'edificio sorge su di un'area sottoposta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 204c<br>204d<br>204e<br>204f<br>204g<br>204h<br>204i<br>204m<br>204n<br>204o<br>204p | RC                     | PR                 | <p>Per tutti questi edifici che compongono la schiera est di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità.</p> <p>L'intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La tutela e riqualificazione del portico;</li> <li>2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto ad una falda in coppi, inclinato verso l'esterno, parallelo all'andamento della schiera impostato a m 2,60 all'intradosso sul muro esterno, con linea di colmo unitaria. Fatti salvi i diritti di terzi sarà possibile aprire fori finestra e di porta sul muro esterno, con dimensioni, forma e materiali regolari e omogenei.</li> <li>3. La riqualificazione delle corti interne, che potranno essere coperte con un tetto in acciaio o legno e vetro in parte apribile, ad una falda in contropendenza rispetto a quella dei retri, separato dai muri divisorii trasversali.</li> <li>4. E' ammesso girare le scale interne delle singole unità abitative secondo la direzione est-ovest.</li> </ol>                                                                                                                                                                          |
| 204q<br>204r<br>204t                                                                 | RC                     | PR                 | L'intervento deve prevedere la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 204s                                                                                 | RC                     | PR                 | Vedi ed. 204c-p, nonché la riqualificazione della tettoia interna di                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Edificio | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                        |                    | proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 205      | RC                     | C                  | Si prescrive il ripristino delle parti mancanti e la conservazione della pavimentazione in ciottoli esistente e delle soglie in masegni di trachite. È ammesso il cambio di destinazione d'uso con l'utilizzo anche commerciale purchè l'intervento mantenga anche con tamponamenti -per lo più trasparenti- la configurazione originaria degli spazi a doppia altezza.<br>La demolizione dell'adiacente edificio –superfetazione- n°209 deve liberare il fronte sud del portico dell'edificio n°205. |
| 230      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 231      | RC                     | C                  | Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una striscia di ml 3 sul confine sud per consentire l'accesso carraio per l'ed. 4.03-4.02 con l'ampliamento dell'ed. 4.04 secondo la larghezza e il profilo altimetrico esistente.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 234      | RC                     | PR                 | L'intervento deve prevedere la riqualificazione della scala di accesso dalla corte a nord con l'eliminazione delle superfetazioni e l'eventuale rifacimento della tettoia di ingresso con materiali e forme tradizionali.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 235      | RC                     | C                  | La pensilina è in Ristrutturazione con vincolo e dovrà tenere la configurazione e i materiali delle altre pensiline storiche in ferro e ghisa presenti sulla piazza. È ammesso il prolungamento della pensilina verso sud in allineamento al filo interno della muratura dell'edificio 236, che si affaccia verso il portico. L'ampliamento dovrà mantenere le stesse caratteristiche del manufatto esistente.                                                                                        |
| 236      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 247      | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 251      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 254      | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 255      | RC                     | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 260      | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 264      | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 265      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 266      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 267      | RC                     | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 268      | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.29     | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.80a    | RC                     | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 19.3.5 Ristrutturazione con Vincolo (RcV)

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, c. 1 let. J3): **Ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1)**
- 2) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Ristrutturazione con vincolo (RcV)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto Tav. 13.4.1 e Tav. 13.4.2 con i seguenti numeri:

| Edificio                | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7a-7c<br/>8-9-10</b> | RcV                    | 34                 | Si prescrive la tutela del giardino storico ed è ammesso un ampliamento come da norma specifica.                                                                                                                                       |
| <b>12</b>               | RcV                    | R                  | È prevista la tutela della recinzione in muro di mattoni.                                                                                                                                                                              |
| <b>13<br/>13a-13b</b>   | Rcv                    | R                  | Si prescrive l'intonacatura delle pareti con materiali e colori tradizionali. È prevista la tutela della recinzione in muro di mattoni.                                                                                                |
| <b>37</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>39</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>48</b>               | RcV                    | R                  | L'intervento deve mantenere i caratteri tipici dell'edilizia residenziale di inizio secolo.                                                                                                                                            |
| <b>49</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>56</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>62</b>               | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>72</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>73</b>               | RcV                    | R                  | Attività artigianale da trasferire, l'intervento deve prevedere il recupero dei caratteri tradizionali ancora esistenti.                                                                                                               |
| <b>75a</b>              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>76</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>78b</b>              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>80</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>81</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>92</b>               | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>93</b>               | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>94a</b>              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>95a<br/>95b</b>      | RcV                    | PR                 | Si prescrive il rifacimento del tetto con un'unica falda in coppi inclinata verso il cortile evidenziandola anche sul fronte strada. E' possibile aprire il muro con la realizzazione di un passo carraio e della recinzione in ferro. |
| <b>95c</b>              | RcV                    | 02                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>95d</b>              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>95e</b>              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>96</b>               | RcV                    | 02                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>97</b>               | RcV                    | 02                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>98</b>               | RcV                    | 02 – 11            |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>99</b>               | RcV                    | R-C                |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>100</b>              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>101</b>              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>102</b>              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>103</b>              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>104</b>              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>106</b>              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                        |



| Edificio                                                | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>107</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>108</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>109</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>113-113b</b>                                         | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>115</b>                                              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>117</b>                                              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>118</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>119</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>120a-b</b>                                           | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>121a-b</b>                                           | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>122a-b</b>                                           | RcV                    | R-C                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>124b-c</b>                                           | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>127a-b</b>                                           | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>127d-e</b>                                           | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>131a</b>                                             | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>136</b>                                              | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>139</b>                                              | RcV                    | PR                 | Si prescrive la ricomposizione della facciata secondo materiali e forme tradizionali.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>140</b><br><b>140a</b><br><b>140b</b><br><b>140c</b> | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>141b</b>                                             | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>145</b>                                              | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>149</b>                                              | RcV                    | R-C                | L'immobile può essere oggetto di diversa previsione urbanistica con Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (art. 17 delle NTO del PI)                                                                                                                                           |
| <b>150</b>                                              | RcV                    | R-C                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>158a</b>                                             | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>158b</b>                                             | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>160b</b>                                             | RcV                    | R                  | La baracca ad est va ricostruita in laterizio con ampliamento del 10%.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>161a</b>                                             | RcV                    | C                  | Il tetto della superfetazione posteriore va modificato con copertura ad una falda in coppi, in estensione di quella adiacente orientata est-ovest. Si possono aprire nuove finestre sulla piazzetta ad Ovest.                                                                                                 |
| <b>175</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>176</b>                                              | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>177a</b>                                             | RcV                    | R                  | È ammesso l'intervento diretto sull'edificio anche in assenza dell'APP. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 19.2 delle NTO del PI. Il cambio della destinazione d'uso dell'edificio, quando comporti mutamento rilevante di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e |

| Edificio    | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                        |                    | dell'art. 42-bis LR 11/2004, è soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 14 delle presenti NTO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>185</b>  | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>200</b>  | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>201</b>  | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>203</b>  | RcV                    | R                  | Si prescrive la tutela del muro di cinta del cortile comprendente anche l'eventuale ripristino nelle forme originarie delle parti alterate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>204a</b> | RcV                    | C                  | E' ammessa la sopraelevazione dell'edificio impostando una nuova copertura a capanna sopra il frontone su via XX Settembre con pendenza uguale a quella della schiera contigua. Le vetrine dovranno essere modificate con l'uso dell'arco e arredate con tende ridimensionate e rimodellate secondo il ritmo della nuova facciata, nella quale potranno aprirsi nuovi fori finestra a servizio dell'ampliamento.<br>E' ammessa inoltre l'apertura di nuove vetrine e porte anche sui lati nord e est in relazione all'attuazione del P.A. "F". |
| <b>206</b>  | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>207</b>  | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>208</b>  | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>212</b>  | RcV                    |                    | E' ammessa la copertura della terrazza con tetto a due falde in coppi in prosecuzione di quello previsto per l'edificio 214.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>213</b>  | RcV                    | PR                 | Obbligo di rifare la copertura con 2 falde parallele a via Vittoria in coppi o in rame impostandolo alla quota della grondaia dell'edificio a Ovest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>216</b>  | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>219</b>  | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>221a</b> | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>222a</b> | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>223</b>  | RcV                    | R                  | Si prescrive la sostituzione delle persiane avvolgibili con scuri a battente in legno e il rispetto dei caratteri tradizionali presenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>224b</b> | RcV                    | C                  | Vedi norma ed. n°199a-n (RC).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>228</b>  | RcV                    | IC                 | Gli interventi possibili, devono comunque mantenere le attuali facciate, sono ammesse variazioni interne anche altimetriche dovute allo specifico utilizzo pubblico purché non alterino il rapporto con le attuali facciate,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>232a</b> | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>234a</b> | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>237</b>  | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>238</b>  | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>238a</b> | RcV                    | PR                 | E' ammessa la copertura del cortiletto intercluso e ampliamento del cortile retrostante sino ad allinearsi all'edificio ad est, n° 239. Sono ammesse le aperture di vetrine, purché rispettose in forme e dimensioni dell'ambito porticato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>239</b>  | RcV                    | PR                 | E' possibile ampliare l'edificio nella parte retrostante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Edificio                                                                               | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>243</b>                                                                             | RcV                    | C                  | Molini di Sotto: <b>P.A. "Q"</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>245a</b>                                                                            | RcV                    | PR                 | L'edificio sorge su di un'area sottoposta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 c.f.r P.A. "L".                                                                                                                                                                               |
| <b>246a</b>                                                                            | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>246b</b>                                                                            | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>246c</b>                                                                            | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>246d</b>                                                                            | RcV                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>248a</b><br><b>248b</b><br><b>248c</b><br><b>248d</b><br><b>248e</b><br><b>248f</b> | RcV                    | PR                 | Si prescrive la conservazione ed il recupero dei lampioncini di pubblica illuminazione a braccio in ferro o ghisa presenti in Via Barche.                                                                                                                                 |
| <b>249</b>                                                                             | RcV                    | PR                 | Si prescrive la conservazione ed il recupero dei lampioncini di pubblica illuminazione a braccio in ferro o ghisa presenti in Via Barche                                                                                                                                  |
| <b>250</b>                                                                             | RcV                    | PR                 | L'intervento dovrà mantenere la sostanza e la leggibilità dell'impianto dell'edificio, la configurazione delle facciate e della copertura, conservando e ripristinando le forometrie.                                                                                     |
| <b>256</b>                                                                             | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>257</b>                                                                             | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>258a</b>                                                                            | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>261</b>                                                                             | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>270a</b>                                                                            | RcV                    | PR                 | Nella sopraelevazione si dovrà adeguare la forometria secondo moduli dimensionali tradizionali sostituendo le persiane con oscuri, si dovrà demolire la terrazza al 2° piano sul lato Ovest.                                                                              |
| <b>270b</b>                                                                            | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>271</b>                                                                             | RcV                    | PR                 | Con l'intervento si deve prevedere anche il restauro del capitello.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>273</b>                                                                             | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>280a</b>                                                                            | RcV                    | R                  | Si prescrive il mantenimento del sedime dell'edificio, delle facciate e delle forometrie.                                                                                                                                                                                 |
| <b>281</b>                                                                             | RcV                    | 50                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>288</b>                                                                             | RcV                    | R-C                |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>291</b>                                                                             | RcV                    | R                  | Lo scoperto a verde privato è soggetto a tutela per la vicinanza del Taglio.                                                                                                                                                                                              |
| <b>298a</b>                                                                            | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>298b</b>                                                                            | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>298c</b>                                                                            | RcV                    | C                  | Nell'intervento di ristrutturazione si prescrive un'altezza di gronda di m. 2,60 e l'utilizzo di tutto il volume del sottotetto. Il tetto deve essere a capanna in coppi con l'attuale orientamento del colmo.                                                            |
| <b>3.30</b>                                                                            | RcV                    | C                  | L'attuale edificio è il risultato dell'accorpamento di un edificio basso di recente costruzione ad una tettoia storica di tipo rurale. Si prescrive la demolizione del corpo edilizio basso più recente con sua ricostruzione secondo l'impianto dell'adiacente corpo più |

| Edificio | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                        |                    | vecchio, proseguendo la copertura a capanna e le campate con pilastri in laterizio intonacato.                                                                                                                                                                                 |
| 3.31     | RcV                    | 03                 | E' ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato sotto il campo da gioco della scuola.<br>L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia della palestra mantenendo i caratteri stilistici esteriori, per la scuola invece è prevista la Ristrutturazione con vincolo. |
| 3.42     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.43     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.46     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.56     | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.80b    | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.97     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.99     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.01     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.05     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.06a    | RcV                    | C                  | Per la ex cabina elettrica deve essere tutelato e mantenuto l'aspetto esteriore; essa può essere riutilizzata assieme ai fabbricati contigui per destinazioni di tipo terziario e commerciale.                                                                                 |
| 4.06c    | RcV                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.30     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.31     | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 522      | RcV                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 19.3.6 Ristrutturazione (Ris)

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, c. 1 let. J4): **Ristrutturazione- edilizia grado 2 (RE/2)**
- 2) Allo scopo di una maggiore compatibilità con l'ambiente del centro storico sono ammessi i seguenti ampliamenti:
  - a) Per gli edifici residenziali isolati di tipo unifamiliare aventi Superficie utile fino a mq.160 è ammesso un ampliamento fino a mc. 80, purchè finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile e a soddisfare necessità abitative e igieniche.
  - b) Per gli edifici residenziali isolati a tipologia bifamiliare aventi Superficie utile fino a mq.250 è ammesso un ampliamento fino a complessivi 100 mc. purchè attraverso progetto unitario finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'edificio e a soddisfare necessità abitative e igieniche.
  - c) Per gli edifici composti da più unità immobiliari con diversa tipologia -quale per esempio a cortina, a schiera, a blocco- sia a destinazione residenziale che a destinazione non residenziale, purchè fisicamente delimitabili nella loro tipologia, è ammesso un ampliamento complessivo fino a 100mc. purchè con progetto unitario finalizzato a una maggiore compatibilità dell'intero edificio con l'ambiente del centro storico;
  - d) In ogni caso l'ampliamento è ammesso per una sola volta a partire dal 25/08/2004 (entrata in vigore della DGR n. 2179 del 16.07.2004 di approvazione definitiva della VPRG del Centro storico) a condizione di non ledere diritti di terzi e fatte salve specifiche indicazioni nelle prescrizioni particolari per ciascun edificio nelle presenti N.T.O.
- 3) Per gli edifici di cui alla lettera a) del comma 2) del presente articolo è ammesso un innalzamento della linea di gronda fino a un massimo di 40 cm. per adeguamento delle altezze interne all'agibilità; tale adeguamento non è

sommabile all'ampliamento di cui ai precedenti commi, e va comunque conteggiato come volume di ampliamento.

- 4) Sono soggetti alla categoria di intervento della Ristrutturazione (Ris) edilizia gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto Tav. 13.4.1 e Tav. 13.4.2 con i seguenti numeri:

| edificio              | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1-6-7b<br/>11b</b> | Ris                    | 34                 | Si prescrive la tutela del giardino storico ed è ammesso un ampliamento come da norma specifica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>16a</b>            | Ris                    |                    | Si prescrive la riqualificazione della copertura con tetto a capanna in coppi da impostarsi ad una altezza di m. 1,2 dalla quota di calpestio della attuale terrazza, la risagomatura delle finestre e la sostituzione delle persiane con oscuri. Si prescrive inoltre la ricomposizione cromatica della facciata che deve essere in armonia con la adiacente schiera napoleonica di cui originariamente il sedime faceva parte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>16b-v</b>          | Ris                    | R                  | Vedi Risanamento Conservativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>33</b>             | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>47</b>             | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>58</b>             | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>59</b>             | Ris                    | 09                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>65</b>             | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>66</b>             | Ris                    | R-C                | <p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Si prescrivono: due passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico attraverso il piano terra dell'edificio come indicato da tav. P2, la realizzazione di un percorso pubblico dal lato della piazzetta del campanile in corrispondenza del corso d'acqua tombato che lo evochi attraverso appropriata pavimentazione che deve proseguire anche sotto il portico fino al sottopassaggio pedonale che sfocia verso lo scoperto di proprietà comunale dell'edificio 64b; analoga operazione di ripavimentazione in corrispondenza dell'altro antico corso d'acqua va realizzata rispetto al marciapiede di Via Castellantico fino all'edificio storico n°71.</p> <p>La pavimentazione della piazzetta verso Via Castellantico, la cui riqualificazione è prevista nella tav. P2, va realizzata in pietra secondo le indicazioni del Comune che devono prescrivere anche l'estensione oltre il marciapiede, sulla sede stradale, di una pavimentazione in pietra.</p> <p>Lo spazio della prevista sala cinematografica può essere convertito ad uso commerciale e in parte residenziale. L'altezza di gronda non può superare quella attuale.</p> <p>È ammesso il sottotetto abitabile con eventuale arretramento delle falde rispetto al filo facciata.</p> <p>I prospetti vanno ricomposti con materiali, colori, forometria, moduli e partiture di tipo tradizionale e tenendo conto della compatibilità col delicatissimo affaccio verso il Campanile e la Chiesa, verso Viale delle Rimembranze, e per quel che riguarda la parte emergente verso Piazza Martiri della Libertà.</p> <p>La convenzione deve fissare, oltre alle cessioni o obblighi relativi ai citati passaggi di uso pubblico e all'arredo di spazi pubblici circostanti</p> |

| edificio    | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                        |                    | anche modalità e quantità rispetto alla dotazione degli standards urbanistici e alla eventuale quota di monetizzazione o di loro acquisizione in aree circostanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>75b</b>  | Ris                    | Annesso alla R     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>82</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>83</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>84</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>89</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>91</b>   | Ris                    | R                  | L'intervento deve prevedere la chiusura della scala usufruendo del volume di inviluppo; ed inoltre l'eliminazione delle tapparelle, la formazione del tetto a capanna e la ricomposizione delle finestre secondo moduli tradizionali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>94b</b>  | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>105</b>  | Ris                    | C                  | L'intervento deve prevedere la ricomposizione delle facciate con moduli e materiali di tipo tradizionale riportando l'edificio all'originale altezza di gronda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>126</b>  | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>127c</b> | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>128</b>  | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>129a</b> | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>129b</b> | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>129c</b> | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>130</b>  | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>131b</b> | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>134b</b> | Ris                    | IC                 | È prescritto il rifacimento della copertura da una a due falde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>137</b>  | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>138</b>  | Ris                    | Annesso alla R     | Si prescrive il recupero e ripristino della copertura con struttura lignea e manto in coppi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>142</b>  | Ris                    | Annesso alla R     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>144</b>  | Ris                    | PR                 | Si prescrive l'eliminazione delle coperture piane e la sostituzione con altre a più falde con manto in coppi previo abbassamento della linea di gronda e recupero del volume sottotetto. Le facciate devono essere ricondotte a moduli di tipo tradizionale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>146</b>  | Ris                    | R-C                | La ristrutturazione diverrà sul medesimo sedime privato delle superfetazioni, con sopraelevazione fino alla quota di gronda di ml 8,70 e l'ampliamento consentirà un aumento di cubatura fino a mc. 2.598,00<br>Il tetto sarà a padiglione e in coppi o in rame e i materiali di finitura saranno quelli della tradizione e dell'ambiente circostante (intonaco, legno e pietra).<br>La dotazione di parcheggi sarà reperita in aree limitrofe o monetizzata.<br>Gli spazi scoperti saranno trattati con materiali lapidei in continuità con la pavimentazione della piazza antistante il ristorante "Al Genio".<br>E' ammessa la realizzazione in aderenza all'ed. 147 per la realizzazione |

| edificio    | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                        |                    | di una galleria lungo il previsto importante passaggio pedonale tra via Barche e via Bastia Fuori.<br>L'immobile può essere oggetto di diversa previsione urbanistica con l'Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (art. 17 delle NTO del PI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>147</b>  | Ris                    | R                  | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Del complesso si demoliranno le superfetazioni a Sud e ad Ovest, mantenendo il nucleo principale con copertura a tre falde parallele. E' consentito un ampliamento massimo pari a mc 1000 con H max 6,20 ml, per il quale non si prescrive un particolare perimetro, fatta salva l'indicazione di tenersi a ml 5,00 dal corso del fiume Muson a Est, a ml 5,00 dall'ed. n°150 a Sud, essendo auspicato il contatto con l'ed. n 146, per la creazione di una galleria lungo il previsto percorso pubblico di collegamento tra via Bastia Fuori e via Barche.<br>La convenzione si rende necessaria per regolare con l'A.C l'uso pubblico degli spazi scoperti con attenzione particolare all'importante percorso pedonale di attraversamento già menzionato.<br>La pavimentazione dovrà essere oggetto di progettazione accurata con scelta di materiali lapidei; il margine lungo il corso d'acqua sarà arredato con balaustra trasparente preferibilmente in pietra.<br>La destinazione d'uso sarà commerciale, con la possibilità dell'inserimento di una unità commerciale di media struttura (art. 14/a L.R. 37/1999) i cui parcheggi, impossibili da reperire sul luogo, troveranno posto nel previsto vicino parcheggio di via Garibaldi. |
| <b>157</b>  | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>159</b>  | Ris                    | R                  | È consentito l'ampliamento a Nord e a Sud mantenendo la stessa larghezza e altezza dell'edificio, nonché la riproposizione dello stesso tipo di forometria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>160a</b> | Ris                    | R                  | È consentito un ampliamento a Nord di ml 4 con ricostruzione della facciata uguale a quella attuale e con possibilità di aprire delle finestre sul lato sud in cambio della possibilità per l'edificio 160b di realizzare un nuovo garage raddoppiando il volume di quello esistente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>164</b>  | Ris                    | Ann. alla R        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>166a</b> | Ris                    | C                  | L'edificio è un albergo di recente costruzione. E' ammesso un ampliamento massimo del 10% del volume esistente mediante la copertura e chiusura di porzione tutta la terrazza dell'ultimo livello con tetto a capanna in coppi di cotto o in rame, con colmo parallelo a Via dei Pensieri. Tale copertura deve avere un'altezza massima di gronda di m. 2,40 rispetto al piano di calpestio dell'attuale terrazza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>166b</b> | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>167a</b> | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>167b</b> | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>169</b>  | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>170</b>  | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>171</b>  | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>173</b>  | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>184</b>  | Ris                    | PR                 | L'intervento deve prevedere l'allineamento della quota di gronda a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| edificio                      | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                        |                    | quello dell'edificio a Ovest e la ricomposizione della facciata con moduli e forometrie tradizionali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>189</b>                    | Ris                    | 39                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>193</b>                    | Ris                    | C                  | L'edificio sorge su un lotto sottoposto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br>È ammessa la ristrutturazione con ricomposizione delle facciate secondo i moduli tradizionali e l'eliminazione delle cornici delle finestre in aggetto rispetto alla facciata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>202</b>                    | Ris                    | C                  | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Per l'uso pubblico dello scoperto di pertinenza e per l'apertura di un portico verso l'ed. 205; con un ampliamento della volumetria esistente fino al 40%, con sopraelevazione del tetto allineandolo alla gronda dell'ed. 207.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>214</b>                    | Ris                    | C                  | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Per la cessione di un sottopassaggio ad uso pubblico in direzione nord-sud, che da Via della Vittoria porta alla piazzetta del P.A." F", e della piazzetta su Via della Vittoria, indicati in Tav. 13.4. Ristrutturazione con ampliamento di sedime e conseguente volumetria come indicato nella Tav. 13.4. e nelle quantità prescritte dall'art.19.3.10 della presente norma. La ristrutturazione deve prevedere la riconfigurazione dell'edificio secondo moduli forometrie e materiali di tipo tradizionale; tetto a tre falde da estendere anche sopra la terrazza ed. 212, con manto in coppi e colmo parallelo a Via della Vittoria; altezza massima di gronda di m.6.20. Nella ristrutturazione è possibile aprire fori finestre solo sui fronti est e sud e lucernari a filo della falda nord del tetto.                                                                                                                                                                                       |
| <b>215</b>                    | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>220<br/>222b</b>           | Ris                    | R                  | La ristrutturazione deve riordinare la molteplicità degli attuali volumi con un accorpamento delle falde e dei colmi dei tetti, sostituendo le attuali coperture piane. Si prescrive inoltre l'eliminazione delle superfetazioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>232b<br/>233a<br/>233b</b> | Ris                    | PR<br>C            | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Per questo aggregato di due edifici di edilizia minore prospicienti la piazza, il cui sedime si ritrova nei catasti storici, ma la cui identità è stata degradata e compromessa da rifacimenti (233a, 233b) e da fatiscenza non recuperabile (232b) si ammette la ristrutturazione con ampliamento. Il filo della nuova facciata avanzerà di ml 2,00 rispetto a quella dell'ed. 232b.<br>La quota della linea di gronda è fissata a ml 8,00. In aderenza all'edificio ed estesa su tutto o parte del cortile potrà essere realizzato un portico da destinare ad uso pubblico costituito da una pensilina in ferro e ghisa costruita con le stesse caratteristiche di quelle presenti nella piazza. Il portico potrà altresì occupare lo spazio pubblico antistante per una profondità massima di 3 mt. e per una parte pari a metà del fronte del nuovo fabbricato.<br>Gli elementi lapidei presenti nell'attuale facciata dell'edificio n°232b possono essere recuperati e reinseriti nella nuova. Va |



| edificio      | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                        |                    | <p>particolarmente curata la pavimentazione sotto la pensilina in accordo con quella della piazza. Se per motivi di fitopatologia il platano esistente dovesse essere eliminato, sarà sostituito con una quercia alta almeno ml. 5 messa a dimora sul medesimo asse ma spostata verso la piazza o in corrispondenza dell'attuale confine o al massimo ad un metro da esso o, in subordine, con almeno n. 10 esemplari di quercia alti m 5.00 da mettere a dimora in uno spazio più adeguato a scelta della P.A.</p> <p>La convenzione regola l'uso pubblico degli spazi porticati e la dotazione di standards, da ricavare anche in zone limitrofe o da monetizzare.</p>                                                                                                                   |
| <b>240</b>    | Ris                    | PR-C               | <p>È ammesso l'ampliamento di 500 mc, con la realizzazione di portico allineato all'edificio porticato confinante a est.</p> <p>Si veda art. 19.3.10</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>241</b>    | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>242</b>    | Ris                    | PR                 | <p>Per attenuare il grave negativo impatto di questo edificio con l'ambiente del centro storico, si prescrive di eliminare il corpo emergente dalla copertura a sud-est uniformando la linea di gronda alla quota più bassa e impostando su di essa un tetto a falde con manto in coppi. E' ammesso il recupero dei volumi sottotetto ad uso magazzini, e ove possibile rispetto ai requisiti necessari, anche residenziale; è possibile a tal fine, e per l'illuminazione, il taglio delle parti più interne e meno visibili delle falde. I prospetti vanno riconfigurati tenendo anche conto della limitrofa presenza dei Mulini di Sotto. La ristrutturazione ad uso commerciale del piano terra dovrà prevedere l'apertura verso Via Barche di un portico profondo almeno m. 2,40.</p> |
| <b>252</b>    | Ris                    | C                  | <p>L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.</p> <p>C.f.r. P.A."L".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>253</b>    | Ris                    | 52                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>269a</b>   | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>269b</b>   | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>269c</b>   | Ris                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>272a</b>   | Ris                    | R                  | <p>Ristrutturazione con ampliamento su medesimo sedime secondo le quantità previste, Ricomposizione delle facciate con moduli e materiali di tipo tradizionale, tetto a capanna con manto in coppi e colmo sulla direttrice est-ovest.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>274</b>    | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>275</b>    | Ris                    | R                  | <p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una porzione del giardino profonda ml. 6,00 in aderenza all'edificio dell'ex macello. È ammesso l'ampliamento a Sud dell'edificio esistente con riordino dell'immobile secondo moduli formali e stilistici riferibili all'ambiente storico delle facciate, nella copertura e nei materiali.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>276a</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>278a-b</b> | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| edificio                   | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>279</b>                 | Ris                    | C                  | Si prescrive la tutela del capitello posto sul lato nord dell'edificio.<br>La ristrutturazione dell'edificio deve riconfigurarne completamente l'aspetto e regolarizzare ad un unico livello di gronda la copertura. E' ammessa l'apertura di un portico profondo almeno m.2,40 su Via della Vittoria                                                                                                                                                                                                          |
| <b>280b</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>282a</b>                | Ris                    | R                  | È ammesso l'accorpamento tra i due immobili con aumento massimo di 217 mc, in un unico corpo di fabbrica a 2 piani, con tetto tradizionale a falde in coppi, riordinato secondo moduli formali e forometrici riferibili all'ambiente storico. Qualora l'opera di accorpamento non potesse realizzarsi a sud, essa sarà ammessa, con le stesse prescrizioni, a ovest.                                                                                                                                           |
| <b>283a</b>                | Ris                    | R                  | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>La proprietà può realizzare un ampliamento del sedime edificato come da tav. P2 fino a 240 mc, con portico a sud profondo almeno 2,40 m, previa cessione con convenzione dell'area lungo Via della Vittoria la cui superficie è di circa mq.150.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>289c</b>                | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>290</b>                 | Ris                    | C                  | Si prescrive un ampliamento pari a 700 mc da realizzare come indicato nella tavola P2 subordinato al trasferimento dell'attuale impianto di distribuzione carburanti, e la contestuale demolizione della pensilina e della parte di autorimessa a Sud.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>293</b>                 | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.79</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.87</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.88</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.89</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.92</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.93</b>                | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.94</b>                | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.96</b>                | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3.98</b>                | Ris                    | 05                 | La ristrutturazione dovrà riqualificare l'edificio migliorandone il pesante impatto con un diverso assetto della copertura modificato nel tipo a padiglione, e con una forometria più rispettosa e attenta a quelle del contesto storico ambientale anche nel tipo di schermature                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.00</b>                | Ris                    | 84<br>IC           | Le facciate (in particolare quella su via Porara) saranno riqualificate e intonacate in modo da valorizzarne l'assetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.02</b><br><b>4.03</b> | Ris                    | R-C                | È consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo di mc. 2000 senza superare l'altezza massima attuale.<br>Le destinazioni d'uso sono: residenziale, terziaria e commerciale, ricettiva, servizi pubblici.<br>L'accesso carraio sarà ottenuto con la cessione di una carreggiata di ml 3,50 a Sud del cortile della Scuola D. Alighieri e con analoga cessione di una striscia di giardino di ml. 3 da parte dell'edificio n. 231.<br>L'intervento è subordinato alla redazione di P.d.R. |

| edificio     | categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.04</b>  | Ris                    | C                  | È ammesso un ampliamento secondo la larghezza e il profilo altimetrico dell'edificio esistente fino a 165 mc. Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una striscia di ml 3 per consentire l'accesso carraio a favore dell'edificio residenziale n° 4.03 e 4.02, sul lato sud del lotto. Il valore del terreno ceduto verrà scomputato dall'importo degli oneri per l'ampliamento e il cambio d'uso. |
| <b>4.06b</b> | Ris                    | C                  | Si prevede la realizzazione di un tetto a capanna con manto in coppi al posto del tetto piano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.91</b>  | Ris                    | R                  | Nell'intervento di ristrutturazione si deve prestare la massima attenzione ad un corretto rapporto con la vicina emergenza storica e paesaggistica di Villa Cabrini-Moore.<br>Si prescrive la tutela delle alberature esistenti.                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.92</b>  | Ris                    | C                  | Per il chiosco è ammesso un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente subordinato alla riqualificazione secondo moduli tradizionali propri del particolare tipo edilizio.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>519</b>   | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>520</b>   | Ris                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>521</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>523</b>   | Ris                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### 19.3.7 Demolizione con ricostruzione (DcR)

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, let. J.5: Sostituzione edilizia (SE)
- 2) È ammessa nella ricostruzione l'apertura di nuovi portici al piano terra, in particolare verso l'affaccio su spazi pubblici. In caso di cessione al Comune o di servitù perpetua di uso pubblico, la superficie del portico è computabile negli standards urbanistico edilizi. Per gli edifici residenziali isolati soggetti a DcR è ammesso, in deroga a quanto previsto dal
- 3) arabi:

| Edificio    | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6a</b>   | DcR                    | 34                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>38</b>   | DcR                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>57</b>   | DcR                    | PR                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>160b</b> | Ris                    | Annesso alla R     | La superfetazione a Est dell'edificio 160a va demolita e ricostruita con materiali tradizionali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>259</b>  | DcR                    | PR-C               | Permesso di costruire con obbligo di convenzione.<br>Trattasi di edificio in gran parte inutilizzato, in stato di grave degrado edilizio e anche costruttivo, precedentemente sopraelevato di un piano, e esteticamente del tutto incompatibile con l'ambiente del centro storico.<br>La sua demolizione e ricostruzione dovrà riconfigurarla con un progetto di qualità, tenendo conto in particolare del pregevole edificio storico |

| Edificio      | Categoria d'intervento | Destinazione d'uso | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                        |                    | <p>adiacente dal lato di via Barche e della antistante presenza dei Molini di Sotto e della riva sul bacino del Musone.</p> <p>L'altezza massima non dovrà superare l'attuale linea di gronda; il tetto a falde dovrà terminare a padiglione verso le Barche e a capanna dal lato sud; il volume in aumento potrà essere solo quello ricavabile nel sottotetto portando le falde ora ribassate alla normale pendenza degli edifici storici circostanti.</p> <p>E' prescritta la formazione sul lato di Via Barche e di via Macello di un portico profondo almeno m.2,40, la cui superficie va ceduta al comune o sottoposta a servitù perpetua di uso pubblico ed è perciò computabile negli standards edilizio urbanistici relativi all'edificio.</p> <p>La necessaria e dovuta dotazione di parcheggi privati va realizzata anche in interrato per accedere al quale si può utilizzare per la rampa l'estremità sud del portico su via Macello, sul bordo della quale potranno essere altresì ricavate, qualora non sia sufficiente la superficie del portico, aperture grigliate di areazione.</p> <p>La convenzione determina la cessione o l'uso pubblico del portico, la dotazione e monetizzazione degli standards e ogni altro rapporto stabilito tra il Comune e la proprietà.</p> <p>La destinazione d'uso è terziaria e commerciale al piano terra e residenziale, oppure direzionale, ai piani superiori.</p> |
| <b>276b</b>   | DcR                    | Ann. alla R        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>277a-b</b> | DcR                    | C                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.67</b>   | DcR                    | 34                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.73</b>   | DcR                    | R                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.07</b>   | DcR                    | R                  | <p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Il nuovo edificio deve avere altezza massima di m. 8,70 con utilizzo residenziale del volume sottotetto ed un volume massimo di mc. 1850.</p> <p>È prescritta la preventiva stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune dell'area di mq. 953 destinata a verde pubblico nella Tav. P2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**19.3.8 Demolizione senza ricostruzione (DsR)**

- 1) Modalità di intervento definita all'art. 8, let. K.1: **Demolizione e restituzione di area libera (D)**
- 2) Sull'area degli edifici demoliti, qualora vengano previsti nuove edificazioni, valgono le apposite prescrizioni indicate nelle tavole 13.4.1, 13.4.2 e quelle di cui all'art.19.3.9 e nelle specificazioni di cui all'art. 19.4 delle presenti NTO; qualora non venga prevista alcuna nuova edificazione, l'area assumerà la destinazione d'uso indicata dal Piano oppure quella delle aree circostanti.
- 3) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Demolizione senza ricostruzione (DsR)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto 13.4.1 -NORD e 13.4.2 SUD con i seguenti numeri:

| edificio | Categoria d'intervento | Obbligo di convenzione | Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 51       | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 52       | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 165      | DsR                    |                        | Al suo posto si edificherà un padiglione porticato aperto o chiudibile con elementi mobili vetrati per attività culturali, ricreative di interesse comune. Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004. La demolizione dell'edificio senza ricostruzione, anche in assenza di un APP, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio. |
| 172a     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 172b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 177b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 178      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 179      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 180      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 181b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 209      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 210      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 211      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 217      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 218      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 221b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 224a     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 225      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 226      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 227      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 245b     | DsR                    | C                      | L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.<br>c.f.r. P.A.V. "L".                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 243b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 258b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 263      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 282b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 283b     | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 284      | DsR                    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|               |     |  |  |
|---------------|-----|--|--|
| <b>285</b>    | DsR |  |  |
| <b>286</b>    | DsR |  |  |
| <b>287a/b</b> | DsR |  |  |
| <b>289a</b>   | DsR |  |  |
| <b>289b</b>   | DsR |  |  |
| <b>292a/b</b> | DsR |  |  |
| <b>3.63</b>   | DsR |  |  |
| <b>3.90</b>   | DsR |  |  |
| <b>3.91</b>   | DsR |  |  |
| <b>4.61</b>   | DsR |  |  |

#### 19.3.9 Nuova edificazione (ne)

- 1) definita all'art. 3 c. 1 let. e) del D.P.R. 380/2001

##### PRECISAZIONI

- 2) Nelle tavole 13.4. 1 e 13.4.2 vengono indicati, con linea rossa continua e la sigla "ne", gli inviluppi all'interno dei quali sono ammesse le nuove edificazioni; per le quali il presente articolo determina i volumi e le altezze massime, nonché le indicazioni da osservarsi per ogni singolo intervento. Gli inviluppi possono subire delle modifiche non superiori al 10% (20% per quelli ricadenti all'interno dei PUA di cui all'art. 19.4) per giustificate esigenze progettuali, nel rispetto comunque di allineamenti e riferimenti contestuali significativi.
- 3) Le nuove edificazioni (ne) previste dalla presente Variante, sono indicate, con numeri arabi, nelle tavole di progetto 13.4.1 e 13.4.2 e devono rispettare le seguenti indicazioni, precisando che gli unici parametri prescrittivi devono intendersi l'altezza, il volume totale e il volume destinato alla residenza:

| Edificio   | Superficie coperta | Altezza dell' edificio | Piani | Volume | Superficie utile | Destinazione d'uso | P.A.: obbligo di Piano Attuativo<br>C.C.: obbligo di convenzione | Residenza (mq) | Altro (mq) | Prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|--------------------|------------------------|-------|--------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>501</b> | 600                | 8,7                    | 3     | 5050   | 1650             | PR                 | P.A.                                                             | 3660           | 456        | c.f.r. P.A. -B-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>502</b> | 200                | 6,2                    | 2     | 1200   | 386              | R                  | C.C.                                                             | 1200           |            | Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione al Comune lungo il lato sud del lotto di un'area con profondità di m. 2,00, e per la realizzazione da parte del proprietario di un marciapiede profondo m. 2,00 esternamente al lato ovest del lotto lungo via Pensieri e al lato sud. La sagoma indicata nella Tav. P2 rappresenta il massimo inviluppo all'interno del quale si potranno |

| Edificio     | Superficie coperta | Altezza dell' edificio | Piani | Volume | Superficie utile | Destinazione d'uso | P.A.: obbligo di Piano Attuativo<br>C.C.: obbligo di convenzione | Residenza (mc) | Altro (mq) | Prescrizioni                                                                                                                                                 |
|--------------|--------------------|------------------------|-------|--------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                    |                        |       |        |                  |                    |                                                                  |                |            | realizzare le quantità dimensionali dell'edificio.                                                                                                           |
| <b>503</b>   | 452                | 6,2                    | 2     | 2800   | 904              | R                  | C.C.                                                             | 2800           |            | Si prescrive il tetto a due o più falde con manto in coppi o rame. I parcheggi necessari saranno ricavati sotto il sedime dell'edificio.                     |
| <b>504/5</b> | 531                | 10                     | 3     | 4500   | 1478             | PR                 | P.A.                                                             | 3210           | 416        | c.f.r. P.A. -D-                                                                                                                                              |
| <b>506</b>   | 516                | 6,2                    | 2     | 2985   | 962              | PR                 | APP                                                              | 1549           | 444        | -L'intervento deve essere attuato con Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (Art. 17 NTO del PI)                              |
| <b>507</b>   | 370                | 7,0                    | 3     | 2300   | 1004             | R-C                | P.A.                                                             | 1850           | 264        | c.f.r. P.A. -F-<br>L'edificio avrà lo stesso profilo altimetrico del n. 205.                                                                                 |
| <b>515</b>   | 594                | 6,2                    | 2     | 3010   | 970              | PR                 | P.A.                                                             | 1050           | 500        | c.f.r. P.A. -H-                                                                                                                                              |
| <b>516</b>   | 111                | 3,2                    | 1     | 355    | 111              | PR                 | -                                                                |                | 111        | La nuova costruzione deve avere tetto a capanna allineato per linee di gronda e di colmo con l'edificio 224b                                                 |
| <b>516a</b>  | 50                 | 3,2                    | 1     | 160    | 50               | R                  | -                                                                |                |            | La nuova costruzione deve avere tetto a capanna allineato come linee di colmo e di gronda all'edificio n° 224b e potrà avere delle parti porticate passanti; |
| <b>518</b>   | 225                | 5,7                    | 2     | 1210   | 390              | PR                 | P.A.                                                             | 700            | 160        | c.f.r. P.A. -J-                                                                                                                                              |
| <b>524</b>   | 1290               |                        | 2     | 8000   | 2580             | R-C                | P.A.                                                             | 2000           | 1953       | c.f.r. P.A.-O-                                                                                                                                               |
| <b>525</b>   | 620                | 8,7                    | 3     | 3680   | 1274             | PR                 | P.A.                                                             | 2531           | 370        | c.f.r. P.A. -T-                                                                                                                                              |
| <b>526a</b>  | 540                | 9.2                    | 2/3   | 3750   | 1350             | PR                 | P.A.                                                             | 2430           | 540        | c.f.r. P.A. -R<br>L'intervento deve essere attuato con Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (Art. 17 NTO del PI)             |
| <b>526b</b>  | 540                | 9.2                    | 2/3   | 3750   | 1350             | PR                 | P.A.                                                             | 2430           | 540        | c.f.r. P.A. -R<br>L'intervento deve essere attuato con l'Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (Art. 17 NTO del PI)           |

| Edificio      | Superficie coperta | Altezza dell' edificio | Piani | Volume | Superficie utile | Destinazione d'uso | P.A.: obbligo di Piano Attuativo<br>C.C.: obbligo di convenzione | Residenza (mc) | Altro (mq) | Prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|--------------------|------------------------|-------|--------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 527           | 170                | 6.2                    | 2     | 1050   | 340              | PR                 | CC                                                               | 570            | 150        | Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione dello spazio pubblico a Nord come da tavole P2. La nuova costruzione può avere il piano terra commerciale o residenziale e deve essere realizzata con forometrie e materiali tradizionali, con tetto a falde e manto in coppi. |
| 528           | 374                | 11.3                   | 4     | 3540   | 1433             | R                  | P.A.                                                             | 3540           |            | c.f.r P.A.V. del P.R.G. vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 529           | 193                | 6,2                    | 2     | 1200   | 386              | R                  |                                                                  | 1200           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 556           | 80                 | 2,3                    | 1     | 196    | 80               | Annesso alla R     |                                                                  |                | 80         | Si tratta di edificazione annessa alla residenza ad uso garages da realizzarsi con materiali di tipo tradizionale e muri intonacati, tetto a capanna con colmo sulla direttrice est-ovest e manto in coppi.                                                                                     |
| 570           | 193                | 6,2                    | 2     | 1200   |                  | R-C                |                                                                  | 579            | 193        | c.f.r. P.A. –R<br>L'intervento deve essere attuato con l'Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (Art. 17 NTO del PI)                                                                                                                                              |
| 574           | 120                |                        | 2     | 684    | 240              | C                  | P.A.                                                             |                | 240        | L'edificio riprodurrà esattamente il n°122b al quale sarà affiancato.                                                                                                                                                                                                                           |
| 575           | 200                | 4,50                   | 1     | 900    | 200              | IC                 |                                                                  |                | 200        | Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004.                                                                                                                                                                                                  |
| 578           | 170                |                        | 1     | 510    | 170              | R                  |                                                                  | 510            |            | Vedi P.d.R. X                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 580           | 310                | 6,20                   | 2     | 1200   | 620              | R                  | P.A.                                                             | 1200           |            | c.f.r. P.A. – I                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 581           | 25                 | 3                      | 1     | 75     | 20               | R                  |                                                                  | 75             |            | E' ammesso l'accesso carraio dalla piazzetta a sud.                                                                                                                                                                                                                                             |
| n.e. P.A. "S" | 1957               | 9,20                   | 3     | 18000  | 5871             | R-C 21-22          | P.A. "S"                                                         | 7350           | 2660       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| n.e. P.A. "V" | 857                | 9,20                   | 3     | 7500   | 2400             | C-PR               | P.A. "V"                                                         |                | 800        | c.f.r. P.A. V                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 19.3.10 Sedime massimo di ampliamento (am)



- 1) Nelle tavole 13.4.1 e 13.4.2 viene indicato, con linea rossa continua e la sigla “am”, il sedime massimo dell’ampliamento ammesso; le prescrizioni particolari del presente articolo relative all’edificio da ampliare ne indicano l’altezza ed eventuali sopraelevazioni dei corpi di fabbrica contenuti nel sedime esistente, e il volume complessivo dell’ampliamento.
- 2) Gli **ampliamenti** (am) previsti dalla presente PI, sono indicati, con numeri arabi, nelle tavole di progetto 13.4.1 e 13.4.2 devono rispettare le seguenti indicazioni, precisando che gli unici parametri prescrittivi che non possono essere superati sono l’altezza, il volume totale e il volume residenziale:

| Edificio n°            | Sup. cop. | Altezza | piani | Volume | Sup. utile | Residenza (mc) | comm –direz (mq) | altro (mq)                                                                                                                                              |
|------------------------|-----------|---------|-------|--------|------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16a                    |           | 2,70    | 1     | 33     | 12         | 33             |                  |                                                                                                                                                         |
| 16b-v                  | 500       | 2,40    | 1     | 1200   | 500        | 1200           |                  |                                                                                                                                                         |
| 134a                   | 25        | 3,55    | 1     | 89     | 22         |                |                  | 22                                                                                                                                                      |
| 146                    | 216       | 3,00    | 1     | 648    | 216        |                | 216              | L’immobile sarà oggetto di diversa previsione urbanistica con Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 (Art. 17 NTO del PI) |
| 147                    | 175       | 5,70    | 2     | 1000   | 350        |                | 350              |                                                                                                                                                         |
| 159                    | 140       | 6,20    | 2     | 870    | 280        | 870            |                  |                                                                                                                                                         |
| 160a                   | 65        | 6,20    | 2     | 400    | 430        | 400            |                  |                                                                                                                                                         |
| 166a                   |           | 2,40    | 1     | 130    | 50         |                |                  | 50                                                                                                                                                      |
| 204a/b                 |           | 5,35    | 1     | 305    | 114        |                | 114              |                                                                                                                                                         |
| 214                    | 60        | 6,20    | 2     | 330    | 120        |                | 120              |                                                                                                                                                         |
| 233a,<br>233b,<br>232b | 90        | 8,00    | 3     | 1050   | 342        | 780            | 270              |                                                                                                                                                         |
| 240                    | 90        | 9,00    | 3     | 500    | 180        |                | 150              |                                                                                                                                                         |
| 243                    | 1350      | 3,50    | 1     | 4725   | 1350       |                | 450              | 900                                                                                                                                                     |
| 272a                   |           | 5,70    | 2     | 225    | 75         | 225            |                  |                                                                                                                                                         |
| 275                    | 130       | 6,20    | 2     | 800    | 260        | 800            |                  |                                                                                                                                                         |
| 282a                   | 35        | 6,20    | 2     | 217    | 70         | 217            |                  |                                                                                                                                                         |
| 283a                   | 40        | 6,20    | 2     | 240    | 80         | 240            |                  |                                                                                                                                                         |
| 290                    | 110       | 6,20    | 2     | 700    | 110        |                | 110              |                                                                                                                                                         |
| 3.85                   |           | 3,00    | 1     | 570    | 190        |                |                  | 190                                                                                                                                                     |
| 4.02<br>4.03           |           | 9,20    | 3     | 2000   | 651        | 1000           | 325              |                                                                                                                                                         |
| 4.04                   | 60        | 2,70    | 1     | 165    | 60         |                | 60               |                                                                                                                                                         |
| 4.29                   | 26        | 5,70    | 2     | 150    | 52         | 78             | 26               |                                                                                                                                                         |
| 4.30                   | 90        | 3,00    | 1     | 270    | 90         | 270            |                  |                                                                                                                                                         |
| 4.31                   | 100       | 3,00    | 1     | 300    | 100        | 300            |                  |                                                                                                                                                         |

| Edificio n°  | Sup. cop. | Altezza | piani | Volume | Sup. utile | Residenza (mc) | comm –direz (mq) | altro (mq) |
|--------------|-----------|---------|-------|--------|------------|----------------|------------------|------------|
| <b>4.33</b>  |           | 3,00    | 1     | 150    | 50         |                | 50               |            |
| <b>4.51</b>  | 40        | 5,70    | 2     | 228    | 80         | 228            |                  |            |
| <b>4.53b</b> | 40        | 6.20    | 2     | 130    | 41         | 130            |                  |            |
| <b>4.55</b>  | 30        | 5,70    | 2     | 171    | 60         | 171            |                  |            |
| <b>4.59b</b> |           | 1,00    |       | 50     | 10         | 50             |                  |            |

3) **Interventi nel compendio ospedaliero.**

- a) E' ammesso il collegamento tra i singoli corpi di fabbrica qualora sia indispensabile all'organizzazione sanitaria e purché realizzato con strutture di minimo ingombro e compatibile con la tutela del giardino storico e delle sue alberature.
- b) Si prescrive, ovunque possibile e in specie negli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con vincolo, l'abbattimento delle superfetazioni e corpi aggiunti che non siano essenziali al funzionamento sanitario e dei servizi.
- c) Si indica la progressiva sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni più compatibili con la tutela del giardino, dei manufatti quali la recinzione di pregio, degli edifici e complessivamente dell'ambiente storico testimoniale tra gli spazi scoperti si sono indicati nella tavola 13.4.1 quelli storici soggetti a tutela, che sarà realizzata per parti riferite agli interventi di Ristrutturazione degli edifici.
- d) Negli spazi scoperti rimanenti possono essere realizzati parcheggi interrati.

**19.4 Zone di Degrado e Piani Urbanistici Attuativi in Zona A**

- 1) Le aree individuate nelle Tavv. 13.4.1 e 13.4.2 con apposito perimetro e con lettera maiuscola, sono aree di degrado urbanistico e edilizio e come tali vengono individuate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78. I Piani attuativi (P.A.) previsti in tali aree consistono in Piani di Recupero di iniziativa privata.

| B. | «Bastia Fuori - Musone»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>L'intervento è volto a ricavare, sugli ampi spazi della attuale segheria, una piazza affacciata sul Musone e sul parco di Villa Belvedere. A tal fine il nuovo edificio è disposto sul lato sud dell'area ed è dotato di porticato che serve le attività terziarie/commerciali del piano terra affacciate sulla piazza, il fiume ed i due edifici recuperati con destinazione commerciale-direzionale. Questo complesso è accessibile da via Bastia Fuori e dalle piazzette di Calle Ghirardi ed è unito al percorso che porta al ponte di legno sul Musone e al parco di Villa XXV Aprile.</p> <p>E' ammessa la costruzione di un nuovo edificio (n°501) per un massimo di 5.050 mc, con altezza massima di m 8.7 e di un secondo corpo sulla riva (n°574) a fianco dell'ed. 122b, ad esso perfettamente identico.</p> <p>Il fabbricato n°501 avrà destinazione d'uso commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori.</p> <p>Nell'ambito di piano attuativo, si devono recuperare l'ex fienile adiacente al fiume Musone ed il laboratorio; entrambi gli edifici sono soggetti alla categoria di intervento della Ristrutturazione con Vincolo. L'intervento deve mantenere leggibile la struttura esistente e le caratterizzazioni delle finestre ad arco e dei tamponamenti aerati (grigliato di cotto). L'ex fienile potrà essere dotato di un nuovo collegamento verticale. Tutte le altre superfetazioni saranno demolite.</p> <p>Tutta la dotazione di spazi pubblici ex L.R. 11/2004 deve essere ricavata nell'ambito di piano attuativo; è prevista un'area a piazza con sistemazione a verde alberato ed una parte pavimentata in pietra che metta in collegamento gli edifici ed i vari percorsi.</p> <p>Tali aree devono essere previste ad uso pubblico o in cessione al Comune nella convenzione da stipularsi prima del rilascio dei permessi di costruire o presentazione della SCIA.</p> <p>I progetti di piano attuativo ed edilizio devono avere particolare considerazione dell'affaccio sulla piazza e sul Musone e rapportarsi con gli edifici di interesse storico siti a nord-est dell'area di piano attuativo.</p> |

| F. | «Miran dentro»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Il Piano è finalizzato alla creazione di uno spazio urbano percorribile e di sosta, che permetta la lettura dei retri dell'edificio a cortina (n° 204) e un accesso pedonale all'area situata ad est. Le destinazioni ammesse sono terziarie o garage al PT e anche nell'interrato.</p> <p>Sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione gli edifici 209, 210, 211 e viene prevista la realizzazione di un nuovo edificio porticato n° 507 che costituisce il prolungamento dell'ed. n° 205, del quale mantiene sezione, larghezza, tetto a falde con coppi, materiali e colori. Il volume netto dell'ampliamento è di mc. 2300. Lucernari saranno ammessi sulla falda est. In alternativa sono ammessi tagli nella stessa falda.</p> <p>La creazione di un portico sotto l'ed. 214 darà all'area uno sbocco su via della Vittoria, mentre altri due passaggi si apriranno ad est, uno tra gli ed. 214 e 206 conseguentemente alla demolizione dell'ed. n°211, l'altro sotto l'ed. n°202. Il portico trasversale sotto l'edificio n. 507 sarà largo 2,50 ml. e alto un piano.</p> <p>L'area a parcheggio necessaria deve essere ricavata nel sottosuolo con rampa di ingresso adiacente ai retri delle schiere dell'edificio 204. Questi ultimi devono essere trattati con un unico tipo di intonaco e colore, in attesa che vengano ristrutturati come previsto dalla presente Variante.</p> <p>La convenzione regolerà gli spazi scoperti e porticati. Si prescrive la tutela ed il recupero della pavimentazione a ciottoli esistente davanti all'edificio n° 205, e la riqualificazione di tutta la pavimentazione nei modi prescritti dalla presente normativa. Si prescrive inoltre la tutela e la conservazione dei due pilastri d'ingresso da via XX Settembre e del muro di cinta ad ovest</p> <p>Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004.</p> |

| H. | «Miran dentro»                                                                                                                                                                  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Come per gli adiacenti piani attuativi G, I e J, esso si propone di riordinare l'intera area retrostante via Barche tra via XX Settembre e la scuola Francesco Petrarca.</p> |

Si prevede la demolizione senza ricostruzione per gli edifici n° 217 e 218, e la costruzione del nuovo edificio n° 515, disposto in senso nord-sud in modo da rendere possibile la visuale del retro della cortina edilizia affacciata su via Barche. Il volume massimo è di mc 3.010 con altezza di m. 6,20. Il piano terra è a destinazione commerciale, il piano superiore potrà avere destinazione direzionale e/o residenziale. È prescritta la realizzazione di un collegamento con l'ex PdR G di larghezza minima pari a 2 ml.

Il tratto di percorso che dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 arriva fino a via della Vittoria e che occupa sedimi appartenenti ad ambo i piani H e I, sarà realizzato secondo un progetto unitario che verrà approvato contestualmente al primo dei due P.d.R. che si attiverà.

Al fine di razionalizzare la esecuzione delle infrastrutture a servizio dei piani H e I, stante la possibile attivazione degli stessi in tempi diversi con conseguente opportunità di coordinarne gli interventi, viene consentita la esecuzione per stralci delle opere di urbanizzazione afferenti all' area interessata dal progetto unitario, con le seguenti modalità:

- a) la ditta titolare del piano che verrà attuato per primo dovrà provvedere a realizzare: la rete della fognatura delle acque nere con dimensionamento adeguato al carico insediativo di entrambi i piani; la rete della pubblica illuminazione; la sistemazione provvisoria della strada di accesso (quale strada bianca); oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso;
- b) la ditta titolare del piano che sarà attuato per secondo dovrà provvedere a realizzare: la pavimentazione definitiva e la relativa rete delle acque meteoriche oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) sarà subordinato alla verifica della esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti ai rispettivi piani secondo la suddivisione sopra compiuta.

Particolare cura si prescrive per la valorizzazione del pozzo e della relativa vera trecentesca in pietra.

I parcheggi privati e i magazzini possono essere realizzati anche interrati.

Non vengono fornite particolari prescrizioni di carattere morfologico per la nuova edificazione, ma deve essere garantita la congruità formale con i complessi adiacenti. Viene invece prescritto un progetto unitario per la pavimentazione della piazzetta articolata delimitata dagli edifici nn. 199b – c, 224b, 516, 518, 580, 515, 207, 203, per la quale si prescrive l'uso di pietre appartenenti alla tradizione locale.

Apposita convenzione definirà il regime di uso pubblico degli spazi scoperti della piazza e della strada, precisando tuttavia che l'accesso carraio sarà limitato ai soli residenti e per il carico/scarico di servizio alle attività insediate.

Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004.

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| <b>P.</b> | <b>«Ex Liceo Franchetti»</b> |
|-----------|------------------------------|

Già scuola media Da Vinci Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata consente la ristrutturazione con ampliamento dei fabbricati esistenti (4.02 e 4.03) fino ad un massimo di mc. 2000 senza superare l'altezza massima attuale.

Le destinazioni d'uso sono: residenziale, terziaria e commerciale, ricettiva, servizi pubblici. L'accesso carraio sarà ottenuto con la cessione di una carreggiata di ml 3,50 a Sud del cortile della Scuola D. Alighieri e con analoga cessione di una striscia di giardino di ml. 3 da parte dell'edificio n. 231.

|           |                                                                                    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Q.</b> | <b>«P.A. Molini di Sotto» Obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)</b> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|

Nella ristrutturazione si potranno ricostruire i due solai, garantendo la rigida conservazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche come rilevabili dalle documentazioni d'archivio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, direzionale/commerciale, e ricettivo-turistica.

Il secondo piano, o una superficie utile uguale, sarà, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ceduta alla stessa per destinarla a servizi pubblici (cinema, teatro, sala convegni, biblioteca, ecc.)

E' ammessa la costruzione di una terrazza da realizzare a sbalzo sull'acqua in corrispondenza dell'edificio 243a, con profondità massima di ml 3,00 e larghezza di ml 15,00.

Dev'essere garantito il pubblico passaggio attraverso l'area di via Barche sino al corso del Musone sul percorso indicato nella tav. 13.4. e di caratteristiche da concordare con gli Uffici Comunali competenti.

Il prezzo di cessione della superficie di cui al comma precedente sarà commisurato al costo di costruzione da determinarsi all'atto della stipula di apposita convenzione sulla base del capitolato generale d'appalto per le opere pubbliche.

Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004.

#### **R. «Bonvecchiato»**

1. L'attuazione dell'ambito ex PUA "R - Bonvecchiato" è assoggetta a presentazione di Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (art. 17 delle NTO del PI);

##### INDIRIZZI

- La riqualificazione e cessione di un'area posta nel Centro storico di Milano, nella parte compresa tra la piazza Martiri a ovest e Piazza Nella e Paolo Errera a Est: si tratta di un ambito strategico per la sua posizione centrale, occupata attualmente da un fabbricato fatiscente e in condizioni di degrado (ex Cinema Impero – ed. "schedato" con il n. 146 del PI) costituente detrattore ambientale;
- La riqualificazione e cessione di un'area a verde con vincolo culturale (art. 10 DLgs 42/2004) che si trova sul lato est del centro storico di Milano, a ovest di via Dante e in continuità del parco della villa Lando (Decreto Ministeriale 21.04.1964);
- Entrambi i suddetti obiettivi devono essere coordinati con la riprogrammazione del PdR "Bonvecchiato" posto a ovest di via G. da Verazzano e a nord di Villa Lando, mediante il coordinamento fra progetti.

##### PRESCRIZIONI

- La valorizzazione e cessione dell'area pertinente all'ex cinema "Impero" dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale;
- Recupero del fabbricato storico n. 149 soggetto a grado di ristrutturazione con vincolo (RcV);
- Per l'ambito del PUA devono essere reperiti gli standards previsti dalla vigente normativa e funzionali all'intervento (verde attrezzato, viabilità e parcheggi), ed in particolare l'Accordo dovrà prevedere la realizzazione:
  - a) della rotatoria stradale posta all'incrocio fra via Dante Alighieri e via Villafranca (progetto inserito nel programma delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 37 DLgs 36/2023);
  - b) di un nuovo ponte carrabile che collega la via G. da Verazzano con un nuovo parcheggio a raso e alla nuova viabilità interna al PUA;
- La progettazione dovrà prestare particolare cura alle alberature ad alto fusto oltre che a quelle di pregio già individuate nella Tav. P2 del PI. Le recinzioni del verde privato lungo il viale ed i percorsi vanno realizzate con siepi composte da essenze di tipo autoctono.
- La valorizzazione e cessione del parco vincolato art. 10 D.Lgs 42/2004 dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale, in particolare sarà da prevedere il recupero dell'antica strada comunale del Bonvecchiato che raggiungeva da nord la Villa Lando, adibendola a pista ciclo pedonale parallela e interna rispetto a via Dante;

#### **T. «Pestrino»**

Questo piano riqualifica il terminale di Via Pestrino, asse storico importante, con giacitura pressoché parallela al tratto superiore del Musone-Taglio, modificato dalla confluenza della novecentesca Via della Vittoria

Il piano prevede la demolizione dell'edificio n° 289a e l'edificazione di un nuovo fabbricato n° 525 con tetto a falde in coppi o rame e con un lato parallelo a via Pestrino, con un volume massimo di mc. 3.680 e altezza massima alla gronda di m. 8,70.

L'edificio n° 289c è soggetto alla categoria di intervento della Ristrutturazione (Ris).

L'area prospiciente Via della Vittoria deve essere sistemata a piazza pubblica o di uso pubblico, pavimentata in pietra e in parte coperta con una pensilina leggera, con funzione anche di connessione e di passaggio pedonale coperto, largo almeno 3 metri, tra la nuova edificazione e l'edificio esistente ad est.

La costruzione del nuovo edificio n° 525 comporta la cessione al comune o la servitù perpetua ad uso pubblico delle aree e dei percorsi indicati nelle tavole P2. Gli standards a parcheggio pubblico e privato relativi all'edificio n°525 devono essere ricavati in interrato e in parte in superficie lungo via Pestrino.

La convenzione regola le modalità della cessione o dell'uso pubblico delle aree di proprietà privata, dell'attrezzatura e dell'arredo degli scoperti, del rapporto tra interventi del comune e quelli privati.

Diverse soluzioni potranno essere oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) art. 6 LR 11/2004.

**V.**

L'intervento si attua a mezzo di piano di recupero che preveda la ristrutturazione con vincolo per il fabbricato 228 ex Scuola Petrarca, la realizzazione di un nuovo edificio di 7.500 mc allineato con la scuola e atto a realizzare una cortina edilizia lungo via Vittoria a delimitazione della nuova piazza. In questo spazio risultante dall'intervento edilizio dovranno essere realizzati posti auto a livello stradale per un massimo del 50% della sua superficie per consentire l'accesso carraio limitato all'uso delle attrezzature già esistenti o da insediare nel nuovo edificio. La sistemazione in superficie potrà essere anche totalmente difforme rispetto a quanto attualmente indicato nella planimetria P2.

Il nuovo edificio sarà a tre piani e le destinazioni ammesse saranno commerciale al piano terra e residenziale e/o direzionale ai piani superiori.

## Art. 20 - Zone degli insediamenti storici A1

- 1) Nelle tavole di Piano è individuata la zona classificata con il simbolo A1 che riguarda il Centro Storico di Scaltenigo, perimetrato con apposito simbolo, che per la sua struttura urbanistica e per la qualità del tessuto edilizio è meritevole di salvaguardia.

### Destinazioni d'uso

- 2) I parchi e i giardini storici e gli edifici in essi compresi sono equiparati, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, alle zone A1. Per gli edifici indicati con apposita numerazione, ai sensi dell'art.32 delle NTA del PALAV, oltre a quanto indicato al comma precedente, valgono le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) – PR edifici a prevalente destinazione residenziale;
  - b) – CT edifici a destinazione commerciale (di vicinato), direzionale, ricettivo-alberghiero.
- 3) All'interno di queste zone è sempre consentita la destinazione residenziale.
- 4) La destinazione commerciale, per i soli esercizi di vicinato, è consentita ai piani terra degli edifici di scarso o nullo valore storico-artistico o storico-ambientale. Negli edifici di valore storico-artistico o storico-ambientale è consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti, mentre l'insediamento di nuove attività è subordinato al mantenimento dei caratteri dell'edificio, e in particolare delle forature delle facciate, in relazione al grado di protezione assegnato.
- 5) Sono ammesse attività ricettive e terziarie di servizio purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.
- 6) Sono fatte salve le diverse destinazioni previste nei progetti norma individuati nelle tavole di pianola la cui scheda è allegata alle presenti NTO (Allegato 4 – Progetti Norma).

### Modalità di intervento

- 7) Sugli edifici di valore storico-artistico e storico-ambientale sono ammessi i seguenti interventi:
  - la classe di intervento individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano;
  - la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e degli annessi precari condonati, con il volume esistente, ma riorganizzato in modo da migliorare la qualità dello spazio di pertinenza dell'edificio vincolato e il decoro dello spazio pubblico;
  - la riorganizzazione delle pertinenze nel rispetto di tutti gli elementi storici esistenti (muri di cinta, barchi, capitelli, statue, pozzi, ecc.), e utilizzando materiali coerenti con quelli utilizzati negli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni sia private che pubbliche o di uso pubblico, e delle alberature ed altri elementi vegetazionali importanti eventualmente esistenti.
- 8) Sugli edifici privi di valore storico-monumentale o storico-ambientale, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi i seguenti interventi:
  - la ristrutturazione della volumetria esistente fatta salva, sul retro degli edifici facenti parte di una cortina stradale, la possibilità di demolire e ricostruire, anche in modo diverso, volumi accessori e annessi precari condonati al fine di migliorare la distribuzione interna e di adeguare gli impianti tecnici e/o igienico-sanitari degli edifici medesimi. Il riassetto di tale volumetria dovrà rispettare le distanze da edifici e confini previste dal Codice civile.
  - la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli utilizzati negli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature ed altri elementi vegetazionali importanti eventualmente esistenti.
- 9) Al fine di una migliore organizzazione funzionale dell'area, è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore, attraverso la preventiva redazione di un Pd.R. o di un Permesso di costruire convenzionato (PCC), che preveda la diversa organizzazione planimetrica e altimetrica della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |         |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| a | Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                                               | <b>IC</b> | 0,65    |
| b | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                         | <b>Dc</b> | 5,00 m  |
| c | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Df</b> | 10,00 m |
| d | Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti; quella degli allineamenti obbligati eventualmente indicati nelle tavole di Piano; in ogni altro caso | <b>Ds</b> | 5,00 m  |
| e | Altezza massima: quella degli edifici storici circostanti e in ogni caso mai superiore a                                                                                                                                                                          | <b>H</b>  | 10,50 m |

10) Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. a), b), e) della LR 14/2019, in tutti gli edifici esistenti assoggettati a gradi di protezione e di intervento, non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.



## Art. 21 - Edifici e ambiti di interesse storico ambientale isolati – Ambiti di tutela - Architetture del '900

### 21.1 EDIFICI E AMBITI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALI ISOLATI

#### Definizione

- 1) Comprendono gli edifici e i complessi speciali di valore storico, architettonico e testimoniale, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, esterni al perimetro del Centro Storico e inglobati prevalentemente nei tessuti della città consolidata o situati in ambito agricolo.

#### Individuazione

- 2) Nelle tavole del P.I. sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L.N. n. 1089/1939), nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie di protezione:

- a) Edifici con grado di protezione 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

- b) Edifici con grado di protezione 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

- c) Edifici con grado di protezione 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.

- d) Edifici con grado di protezione 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

- e) Edifici con grado di protezione 5 Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e non recuperabili, di cui interessa la ricostruzione.

### 21.2 Destinazioni d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso devono rispettare le norme di zona, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 2) Le destinazioni d'uso devono comunque risultare compatibili con la tipologia edilizia, nel senso che, pur ammettendo variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non deve essere tale da snaturare l'impianto tipologico ed i caratteri storico-formali degli edifici. La dotazione di parcheggi imposta dalle nuove destinazioni non deve compromettere l'arredo arboreo esistente. In sede di esame del progetto edilizio l'Amministrazione comunale potrà valutare più attentamente la compatibilità tra tipologia edilizia e destinazione d'uso richiedendo idonea documentazione relativa all'attività che si intende svolgere.
- 3) E' consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici con grado di protezione 1 e 2 per funzioni a carattere culturale-sociale e ricettive, nel rispetto del grado di protezione dell'edificio e dei modi di intervento ammessi. Il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazioni d'uso è subordinato alla stipula di una preventiva convenzione con il Comune nella quale siano precisate, tra l'altro, le modalità di fruizione del patrimonio storico-ambientale esistente e delle modalità di svolgimento delle attività culturali che si intendono attivare.
- 4) E' consentito il cambio d'uso in commerciale e ristorazione per alcuni edifici con grado di tutela 3, indicati nelle planimetrie con apposito asterisco, come da documentazione costituita dalle schede degli "Edifici sottoposti a vincolo ambientale (GRADO 3) con possibile cambio di destinazione d'uso" facenti parte del presente PI (Allegato 6 alle presenti NTO).

- 5) L'Amministrazione comunale definisce le condizioni secondo le quali la destinazione d'uso proposta può essere ammessa ed esercitata, oppure anche escluderla qualora essa risulti lesiva delle caratteristiche tipologiche e storico-formali dell'edificio.
- 6) Per gli immobili sottoposti a vincolo con i diversi gradi di protezione è ammesso l'uso a destinazione residenziale, in deroga ai limiti di cui alla L.R. n. 11/2004 e alle presenti NTO, restando comunque ferme le destinazioni d'uso e le eventuali limitazioni specifiche previste nelle relative schede contenenti prescrizioni particolari.

### 21.3 Modalità d'intervento

- 1) Nelle tavole di P.I. viene indicato il grado di protezione degli edifici, al quale corrispondono le categorie d'intervento previste nei gradi di protezione dell'art. 8 lettera j) delle presenti NTO, oltre a quanto previsto nel "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" per questi ambiti. Il grado di protezione dell'edificio è esteso ai barchi indicati nelle schede di analisi e nelle tavole di Piano.
- 2) La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.
- 3) In sede di rilievo critico possono altresì emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, il Dirigente del Settore può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal P.I.
- 4) Con variante al PI può essere aggiornato il censimento e la catalogazione degli edifici di interesse storico testimoniale ed individuare i rispettivi ambiti di pertinenza e, nell'eventualità di una verifica di perdita dei requisiti che ne avevano determinato l'assoggettamento ai gradi di protezione, prevedere la riduzione o l'eliminazione del grado di tutela di un fabbricato o di un'area, previa istruttoria supportata da idonea documentazione;
- 5) Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. a), b), e) della LR 14/2019, per tutti gli edifici esistenti con grado di protezione, non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.
- 6) Per le opere che interessino manufatti di valore storico, artistico e ambientale oggetto delle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 dovrà essere richiesto, nei casi prescritti, il preventivo parere della competente Soprintendenza. Su parere favorevole della stessa sarà possibile attuare l'intervento anche in difformità a quanto stabilito dal "grado di protezione".
- 7) Ad ogni grado di protezione (1, 2, 3, 4 e 5) è associato il corrispondente grado di intervento previsto all'art. 8 comma 1 lettere j delle presenti NTO, e i P.I. si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), con le seguenti modalità:

#### a) Edifici con grado di protezione 1

Sono previsti interventi di restauro grado 1 (RC/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di risanamento conservativo (RC/2), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

#### b) Edifici con grado di protezione 2

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RC/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

#### c) Edifici con grado di protezione 3

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2). E' inoltre possibile prevedere un ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente fino alla concorrenza massima di 800 mc, oltre alla quale non sarà consentito ampliare. Tale ampliamento dovrà risultare rispettoso dei fronti principali, con altezza di gronda pari o inferiore all'esistente e conforme alle distanze minime previste per l'area, modifiche dell'altezza della linea di gronda saranno ammesse alle condizioni poste dal grado 1 (RE/1) come previsto all'art. 8 lettera j.3) punto c) delle presenti NTO.

d) Edifici con grado di protezione 4

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2) E' Inoltre possibile prevedere un ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente fino alla concorrenza massima di 800 mc, oltre alla quale non sarà consentito ampliare. Tale ampliamento dovrà risultare rispettoso dei fronti principali, con altezza di gronda pari o inferiore all'esistente e conforme alle distanze minime previste per l'area, modifiche dell'altezza della linea di gronda saranno ammesse alle condizioni poste al dal grado 2 (RE/2) dall'art. 8 lettera j.4) punto e) delle presenti NTO.

Per gli edifici indicati nelle schede "Edifici sottoposti a vincolo ambientale (grado 4) ampliabili sino a un massimo del 50%" facenti parte del presente PI e nelle planimetrie con apposito asterisco, è ammesso l'ampliamento fino al 50% del volume esistente con un massimo di 800 mc e secondo le modalità indicate in ogni singola scheda (Allegato 5 alle presenti NTO)

e) Edifici con grado di protezione 5

Sono previsti interventi di Sostituzione edilizia (SE) con prescrizione di ricostruzione dell'involucro esterno, secondo le condizioni poste dal grado di intervento J.5 dell'art. 8 delle presenti NTO.

21.4 Tipologie edilizie

- 1) Le principali tipologie individuate nel territorio miranese e indicate nelle schede di analisi sono:
  - a) villa (A);
  - b) casa padronale (B);
  - c) barchessa (C);
  - d) masseria (D);
  - e) casa bracciantile (E);
  - f) casa a schiera (F).
- 2) In sede di progetto edilizio degli edifici con grado di protezione 1), 2), 3), dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti, di cui esistano documenti o reperti:
  - a) Caratteristiche del tipo edilizio:
    - distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
    - posizione delle strutture portanti verticali;
    - tessitura dei solai e della copertura;
    - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
  - b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipologica principale:
    - distribuzione delle funzioni sui diversi piani;
    - posizione nel contesto urbanistico;
    - particolari situazioni del sito (rive del fiume, pendii del terreno, ecc.).
  - c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie complesse.
  - d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.
- 3) Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
- 4) In particolare, dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili. Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o la eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico; in particolare:
  - la suddivisione in unità abitative di dimensioni troppo ridotte;

- l’inserimento di destinazioni d’uso non compatibili, anche per singole parti dell’edificio;
  - l’esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni pesanti delle caratteristiche del tipo edilizio.
- 5) Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico-ambientale devono rispettare le prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti nel “Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale”, che definisce le modalità di intervento sulle diverse componenti dell’edificio: strutture verticali e orizzontali, coperture, serramenti esterni, intonaci, colori, rivestimenti e impianti tecnologici.

## 21.5 AMBITI DI TUTELA

2. Individuazione:
  - a) Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell’edificio, delimitate da elementi fisici e/o naturali (alberi siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell’unità ambientale dove sorge l’immobile.
  - b) Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.
3. Destinazioni d’uso
  - c) Per le destinazioni d’uso valgono le norme previste dal P.R.G. per le zone e/o gli edifici inseriti negli ambiti di tutela.
4. Modalità di interventi
  - a) Le modalità d’intervento ammesse sono le seguenti:
    - B. Edifici di interesse storico-ambientale: Valgono le prescrizioni dell’articolo 21.
  - b) Edifici privi di valore adibiti a residenza
    - C. Mediante Intervento Edilizio Diretto sono ammessi interventi di sostituzione edilizia;
  - c) Annessi rustici ed allevamenti aziendali
5. Negli ambiti di tutela compresi nelle zone agricole sono ammesse le attività connesse all’agricoltura, con le seguenti prescrizioni:
  - a) Mediante Intervento Edilizio Diretto sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia;
  - b) E’ ammessa la trasposizione di volume nell’ambito della zona o verso zone agricole contigue.
6. Aree libere
  - a) Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l’assetto arboreo con l’uso di essenze locali.
  - b) Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che per gli ambiti di tutela riferiti a edifici con gradi di protezione 3) e 4) compresi nelle zone E, dove l’edificazione è regolata dalle norme relative alla sottozona in cui è compreso l’ambito e l’edificio deve rispettare l’impianto planivolumetrico, tipologico ed architettonico degli edifici storici circostanti e le prescrizioni di cui al Titolo III “Città storica, edifici di interesse storico ambientale” del Prontuario della Qualità architettonica e della Mitigazione Ambientale (Allegato 1).
7. Le norme di questo articolo non si applicano nelle “Aree di notevole interesse paesistico-ambientale” nelle quali si applicano le norme dell’art. 9 del “Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale”.

## 21.6 ARCHITETTURE DEL ‘900

- 1) Le norme di cui al presente Articolo si applicano anche per le Architetture del ‘900, perimetrare nelle Tavv. di progetto del PI.
- 2) In particolare, viene individuato un primo elenco di edifici rappresentativi della produzione architettonica del ‘900:
  - a) Scuola elementare “Dante Alighieri”
  - b) Edificio postale, 1980, I. Cappai, P. Mainardis
  - c) Monoblocco Ospedale Mirano, 1967-2007, G. De Carlo, MTA Associati, G. De Carlo Associati
  - d) Chiesa di San Leopoldo Mandic, 1993-2007, A. Polesello

- e) Istituto Professionale di Stato attuale Istituti d'Istruzione secondaria Superiore "Giovanni Pontì", 1963
- f) 29, Centro di Distretto Scolastico, 1976-1996, R. Chirivi

#### Modalità di intervento

- 3) Gli interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto dei valori storici, architettonici, testimoniali e ambientali degli edifici e delle relative aree di pertinenza.
- 4) Alle Architetture del '900 è associato il grado di protezione 2 fatte salve le disposizioni specifiche per gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, per i quali prevalgono i decreti di vincolo, anche se meno restrittivi
- 5) Possono essere realizzati, per gli edifici, i manufatti e i sistemi di edifici pubblici o di interesse pubblico, interventi di riqualificazione o recupero, ivi compresi quelli di demolizione dei manufatti o di loro parti che siano privi di valore storico-architettonico e non riducano il valore identitario del manufatto o dell'insieme di manufatti; in tale ipotesi, ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelle di cui al d.lgs. 42/2004, i progetti di tali interventi sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della Giunta regionale che, sentito il Comune, verifica il rispetto del mantenimento degli elementi tipologici, costruttivi e architettonici propri dell'architettura del Novecento. Sono sempre consentiti gli interventi sugli edifici pubblici e di interesse pubblico necessari per la loro messa in sicurezza e per garantire la pubblica incolumità, nel rispetto della normativa
- 6) Se a seguito dell'analisi storica non venissero confermati, o venissero solo parzialmente confermati, i valori storici, architettonici e testimoniali delle Architetture del '900, con apposita delibera del Consiglio Comunale, potranno essere aggiornate le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 4 e 5 relative a tali edifici nonché l'elenco di cui all'Art. 79, comma 1 delle Norme Tecniche del PTRC della Regione Veneto.
- 7) Gli aggiornamenti di cui ai commi 5 e 6 non costituiscono Variante al PI.

### **Art. 22 - Contesti figurativi di complessi monumentali**

- 1. Il PI individua le pertinenze scoperte da tutelare e i complessi figurativi di complessi monumentali.
- 2. Negli ambiti dei contesti figurativi di complessi monumentali è consentita la rimozione/ riqualificazione degli elementi di degrado o incongrui presenti che compromettono la percezione e valorizzazione del complesso monumentale e/o degli edifici ed elementi di interesse storico e paesaggistico presenti; tali interventi potranno essere realizzati in attuazione diretta del PI. In tali ambiti non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.
- 3. Il PI, previa redazione di apposite schede di dettaglio, può prevedere misure atte a tutelare e valorizzare il sito, con interventi puntuali, e nel caso di ampliamento, lo stesso dovrà essere funzionale al completamento di un impianto storico riconoscibile, garantendo la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, da realizzare all'interno di un programma complesso, come previsto dall'art. 46 delle NTO del PI o come opera pubblica.
- 4. Gli interventi riguardanti immobili vincolati ai sensi D.Lgs 42/2004, dovranno acquisire la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio.

### **Art. 23 - Zone prevalentemente residenziali di completamento B**

- 1) Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.
- 2) Si articolano nelle seguenti ZTO:
  - D. B2, B3, B4, B5, B6: Zone prevalentemente residenziali di completamento
  - E. B7: Zone prevalentemente residenziali di completamento dichiarate di degrado

- F. B8: Nucleo residenziale in ambito agricolo
- G. B9: Aree residenziali di consolidamento
- H. B10: Lotti di nuova edificazione soggetti a contributo straordinario
- I. B0: Aree di completamento in lotti con edifici di valore storico ambientale

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
- a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
  - b) PCC, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche:
    - interventi di cui all'Art. 11, comma 2 della LR 14/2019;
    - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; nei casi previsti dall'Art. 10, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.
- 4) Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

#### DESTINAZIONI D'USO

- 5) Nelle ZTO prevalentemente residenziali di completamento sono ammesse, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone, le seguenti categorie funzionali, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
- a) residenziale;
  - a) turistico-ricettiva
  - b) direzionale;
  - c) commerciale, con esclusione del commercio all'ingrosso e con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 40 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali; ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
  - d) Sono inoltre ammesse:
    - J. Attività associative, culturali e assistenziali, case di riposo
    - K. Attività produttive che siano compatibili, per generazione di flussi di traffico, per assenza di rumori, esalazioni di fumi, odori, ecc., con la residenza;

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 6) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti:

|          |                                                                                                                                                                                     |           |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>1</b> | <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B2</b>                                                                                                                        |           |            |
|          | L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                           |           |            |
| a)       | Indice di fabbricabilità fondiaria                                                                                                                                                  | <b>IF</b> | 1,50 mc/mq |
| b)       | Indice di copertura                                                                                                                                                                 | <b>IC</b> | 0,35       |
| c)       | Altezza massima: due piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                                   | <b>H</b>  | 7,50 m     |
| d)       | Distanza minima dai confini stradali:<br>quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano | <b>Ds</b> | 5,00 m     |
| e)       | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                           | <b>Dc</b> | 5,00 m     |
| f)       | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                      | <b>Df</b> | 10,00 m    |

|    |                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| g) | Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, binati, a schiera e in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. |  |  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|          |                                                                                                                                                                                     |           |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>2</b> | <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B3</b>                                                                                                                        |           |            |
|          | L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                           |           |            |
| a)       | Indice di fabbricabilità fondiaria                                                                                                                                                  | <b>IF</b> | 2,00 mc/mq |
| b)       | Indice di copertura                                                                                                                                                                 | <b>IC</b> | 0,35       |
| c)       | Altezza massima: tre piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                                   | <b>H</b>  | 9,50 m     |
| d)       | Distanza minima dai confini stradali:<br>quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano | <b>Ds</b> | 5,00 m     |
| e)       | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                           | <b>Dc</b> | 5,00 m     |
| f)       | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                      | <b>Df</b> | 10,00 m    |

|          |                                                                                                                                                                                     |           |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>3</b> | <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B4</b>                                                                                                                        |           |            |
|          | L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                           |           |            |
| a)       | Indice di fabbricabilità fondiaria                                                                                                                                                  | <b>IF</b> | 2,50 mc/mq |
| b)       | Indice di copertura                                                                                                                                                                 | <b>IC</b> | 0,35       |
| c)       | Altezza massima: quattro piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                               | <b>H</b>  | 12,50 m    |
| d)       | Distanza minima dai confini stradali:<br>quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano | <b>Ds</b> | 5,00 m     |
| e)       | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                           | <b>Dc</b> | 5,00 m     |
| f)       | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                      | <b>Df</b> | 10,00 m    |

|          |                                                                                                                                                                                     |           |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>4</b> | <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B5</b>                                                                                                                        |           |            |
|          | L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                           |           |            |
| a)       | Indice di fabbricabilità fondiaria                                                                                                                                                  | <b>IF</b> | 3,00 mc/mq |
| b)       | Indice di copertura                                                                                                                                                                 | <b>IC</b> | 0,50       |
| c)       | Altezza massima: quattro piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                               | <b>H</b>  | 12,50 m    |
| d)       | Distanza minima dai confini stradali:<br>quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano | <b>Ds</b> | 5,00 m     |
| e)       | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                           | <b>Dc</b> | 5,00 m     |
| f)       | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                      | <b>Df</b> | 10,00 m    |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>5</b> | <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| a)       | In queste zone è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PI (04/02/2025)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| b)       | Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione.<br>E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti, purchè condonati, con la riorganizzazione e il riaccorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti |  |  |
| c)       | In caso di demolizione e ricostruzione, al fine di una migliore organizzazione funzionale del lotto, è consentita una diversa organizzazione planimetrica e                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

|    |                                                                                                                                                                              |           |                                                       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|
|    | altimetrica della volumetria esistente (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti condonati) nel rispetto dei seguenti parametri:                   |           |                                                       |
| d) | Rapporto di copertura                                                                                                                                                        | <b>Rc</b> | 0,50                                                  |
| e) | Altezza massima                                                                                                                                                              | <b>H</b>  | Non superiore al numero massimo di piani del comparto |
| f) | Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti, ogni altro caso | <b>Ds</b> | 5,00 m                                                |
| g) | Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                    | <b>Dc</b> | 5,00 m                                                |
| h) | Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                               | <b>Df</b> | 10,00 m                                               |



## Art. 24 - ZTO B7 residenziali di completamento dichiarate di degrado

### DEFINIZIONE

- 1) Sono zone di completamento, dichiarate di degrado ai sensi dell'art. 27 della L.N. n.457/5.8.1978, nelle quali si interviene mediante Piani di Recupero di iniziativa privata.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse le destinazioni di cui al comma 5 dell'art. 23 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3) Gli interventi si attuano attraverso Piano di Recupero, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI,

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 4) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti:

| Zone prevalentemente residenziali di completamento B7.3                                                                                                                                                                                          |                   |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|
| E' una zona a destinazione residenziale.<br>Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa. |                   |                                          |
| Indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                                                            | IF                | 1,5 mc/mq                                |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                  | H                 | 9,50 m                                   |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria<br>- Stade<br>- Aree a verde<br>- Parcheggi                                                                                                                                                      | Sup<br>Sup<br>Sup | Come da progetto<br>5 mq/ab<br>3,5 mq/ab |
| Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:<br>- aree a verde pubblico                                                                                                                                                                    | Sus               | 15 mq/ab                                 |

| Zone prevalentemente residenziali di completamento B7.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Il PI recepisce le carature urbanistiche e le prescrizioni previste nell' l'Accordo Pubblico Privato (APP) approvato con DCC n. 64 del 30.07.2007, come modificato con DCC n. 11 del 29.01.2009, stipulato in data 23.07.2009 con atto a rogito Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE) Re. N. 54390 Racc. n. 21427 Registrato Venezia 2 in data 27.02.2009 al n. 9529 le cui previsioni di dettaglio sono riportate nella scheda di cui all'Allegato A.02 "Schede Accordi" alla presente Variante, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.                                                                                                                                                               |  |  |
| <b>Prevalenza e regime di salvaguardia delle carature.</b> Le carature urbanistiche e le prescrizioni dell'APP prevalgono, per l'intera vigenza dell'Accordo, sui parametri della tabella ex PRG zona B7.4 riportati in calce al presente articolo. In caso di mancata attuazione dell'APP nei termini ivi previsti, ovvero di sua decadenza o risoluzione ai sensi dell'art. 7, comma 7, L.R. 11/2004 e delle clausole negoziali, le previsioni dell'Accordo si intendono automaticamente prive di efficacia e riacquistano piena applicazione, in via residuale, le carature urbanistiche ed edificatorie della tabella ex PRG zona B7.4 sotto riportate, che operano quale disciplina di riferimento per il completamento dell'ambito. |  |  |
| <b>Modalità attuative.</b> Con PUA, anche per stralci funzionali nel rispetto del disegno complessivo, tenuto conto delle valenze storico-ambientali del contesto (via Miranese, vincolata dal PALAV, e ville storiche) e della rilevanza strategica dell'area.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
| <p><b>Qualificazione ai fini della L.R. 50/2012.</b> L'area, già individuata (già art. 41, comma 4, lett. c), NTA ex PRG) quale ambito di degrado oggetto di intervento di recupero e riqualificazione ai sensi dell'art. 21, comma 3, L.R. 50/2012, beneficia altresì della clausola di salvaguardia di cui all'art. 2, comma 16, del Regolamento Regionale n. 1/2013, in quanto l'APP è stato sottoscritto anteriormente al 1° gennaio 2013. L'area ricade altresì nel perimetro del «centro urbano» individuato con DCC n. 44 del 26 giugno 2014 ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/2012.</p> <p><b>Destinazioni d'uso.</b> Sono ammesse le destinazioni commerciale, direzionale e residenziale. All'interno della destinazione commerciale, ricompresa nei volumi dell'APP (mc. 14.000), sono ammesse esclusivamente medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), L.R. 50/2012, <b>ciascuna con superficie di vendita non superiore a mq. 2.500</b>. Non è ammessa alcuna forma di aggregazione commerciale che, per condivisione di parcheggi esterni, accessibilità comune o impatto unitario, configuri una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. g), L.R. 50/2012, anche laddove i singoli esercizi siano individualmente inferiori a mq. 2.500. Le dotazioni a parcheggio sono calcolate per ciascun esercizio autonomamente e le relative aree sono fisicamente distinte e con accesso indipendente alla viabilità pubblica</p> <p><b>Edificazione.</b> Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti, con computo della volumetria mantenuta nella cubatura complessiva. Non si applica la fascia di rispetto di 100 m di cui all'art. 33 NT PALAV, operante limitatamente alle zone agricole. L'allineamento verso via Miranese è definito in sede di PUA, in coerenza con l'Allegato A.02. La viabilità interna utilizza l'attuale accesso da via Miranese. Si rispettano le distanze di cui agli artt. 5 e 48 delle presenti Norme e le dotazioni di standard, verde e parcheggi prescritte dalla normativa vigente, ivi comprese quelle commerciali ex art. 21, comma 6, L.R. 50/2012; in sede di PUA sono ammesse, ove previste da planivolumetrico di insieme, le deroghe alle distanze tra fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.</p> |            |                                                  |
| <b>Indici e parametri dell'APP (prevalenti in caso di attuazione)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |
| <b>Parametro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            | <b>Valore</b>                                    |
| Volume massimo commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | mc         | 14.000                                           |
| Volume massimo residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | mc         | 30.000                                           |
| Volume massimo direzionale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | mc.        | 4.000                                            |
| Altezza massima (H)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | H          | 9,50 m                                           |
| Dotazioni a standard, verde e parcheggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | secondo normativa vigente e scheda Allegato A.02 |
| <b>Indici e parametri dell'ex PRG zona B7.4 (applicabili in via residuale in caso di mancata attuazione o decadenza dell'APP)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                  |
| L'attrezzatura commerciale e/o direzionale è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |
| Volume massimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Vu</b>  | 24.000 mc                                        |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>H</b>   | 7,50 m                                           |
| Aree attrezzate pubbliche a parco, gioco e sport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Sus</b> | 6.250 mq                                         |
| <b>La residenza è soggetta ai seguenti indici e parametri:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                  |
| Volume massimo residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Vu</b>  | 7.200 mc                                         |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>H</b>   | 7,50 m                                           |
| Area a parcheggio pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Sup</b> | 3,5 mq/ab                                        |
| Aree attrezzate pubbliche a parco, gioco e sport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Sus</b> | 15 mq/ab                                         |

Per quanto non disciplinato si rinvia alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A.02, alle prescrizioni dell'APP, alla L.R. 50/2012 e al Regolamento Regionale n. 1/2013.

| <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B7.6</b>                                                                                                                                                                                   |                                        |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| E' una zona a destinazione residenziale.<br>Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa. |                                        |                                          |
| Indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                                                            | <b>IF</b>                              | 1,5 mc/mq                                |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                  | <b>H</b>                               | 9,50 m                                   |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria:<br>- Stade<br>- Aree a verde<br>- Parcheggi                                                                                                                                                     | <b>Sup</b><br><b>Sup</b><br><b>Sup</b> | Come da progetto<br>5 mq/ab<br>3,5 mq/ab |
| Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:<br>- aree a verde pubblico                                                                                                                                                                    | <b>Sup</b>                             | 15 mq/ab                                 |
| Gli edifici devono rispettare le distanze di cui all'art. 5 delle presenti Norme<br>Deve essere realizzato il parcheggio indicato nelle tavole di Piano oltre alla quota relativa all'urbanizzazione primaria.                                   |                                        |                                          |

| <b>Zone prevalentemente residenziali di completamento B7.9</b>                                                                                                                                                                                   |                                        |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| E' una zona a destinazione residenziale.<br>Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa. |                                        |                                          |
| Indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                                                            | <b>IF</b>                              | 2,5 mc/mq                                |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                  | <b>H</b>                               | 9,50 m                                   |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria<br>Stade<br>Aree a verde<br>Parcheggi                                                                                                                                                            | <b>Sup</b><br><b>Sup</b><br><b>Sup</b> | Come da progetto<br>5 mq/ab<br>3,5 mq/ab |

## Art. 25- ZTO B8 Nucleo residenziale in ambito agricolo

- 1) Le zone prevalentemente residenziali di completamento B8 comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree prevalentemente agricole.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse le destinazioni di cui al comma 5 dell'art. 23 delle presenti NTO.
- 3) In queste zone è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici da artigianale a residenziale. Sono esclusi da questa possibilità gli edifici disciplinati dalla L.R. 11/5.3.1987.
- 4) Per gli annessi agricoli presenti nella zona B8 sono ammessi gli interventi previsti all'art. 42 e art. 63, e la loro demolizione senza ricostruzione, finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui all'art. 15 può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800, in area agricola adiacente.
- 6) All'interno delle zone residenziali di completamento B8 è vietata l'edificazione di annessi rustici.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7) Negli interventi edilizi che prevedono l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione, le aree libere dovranno essere sistemate a verde piantumato con specie scelte tra quelle riportate nell'allegato A) Regolamento Alberi.
- 8) Le richieste di permesso di costruire o SCIA dovranno essere accompagnate da una tavola dello stato attuale, nel rispetto dell'art. 5 dell'allegato Regolamento Alberi, ed una dello stato di progetto finalizzato ad un corretto inserimento ambientale e coerente con le seguenti indicazioni e prescrizioni:
- mantenimento, quanto più possibile, delle piante esistenti;
  - applicazione dell'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Allegato Regolamento Alberi. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
  - nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna, come definito al punto 7 dell'art 3 del RE, e la sistemazione a verde della copertura;
  - i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere particolarmente curati nella progettazione e le eventuali recinzioni di questi lati dovranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 9) Le zone residenziali di completamento B8 sono divise in due sottozone:
- a. Area di completamento: lotti già edificati;
  - b. Lotti di nuova edificazione: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.
  - c. Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.

| Zone B8 - Area di completamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>a) Per gli edifici esistenti all'interno della sottozona a) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di tutela, potrà essere concesso, per una sola volta un aumento volumetrico fino alla concorrenza massima di mc. 800 per ogni unità edilizia abitativa, esistente alla data di approvazione del P.R.G. avvenuta il 18.04.2003 con esclusione di quelle non autonomamente utilizzabili. Nel calcolo volumetrico devono essere conteggiate anche eventuali parti staccate con destinazione di annesso residenziale.</p> <p>b) Gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno obbligatoriamente prevedere l'accorpamento con recupero volumetrico degli elementi superfetativi e deturpanti. Nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a gradi di protezione, il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella del manufatto tutelato e con destinazione d'uso accessoria al fabbricato principale del quale costituirà pertinenza.</p> <p>c) Gli aumenti volumetrici indicati alla lettera a) dovranno necessariamente essere previsti in aderenza dell'esistente (salvo quanto specificato al comma precedente) e dovranno essere consoni, per materiali e forme, alle preesistenze.</p> <p>d) L'ampliamento non potrà sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui abbia origine un rispetto (stradale o fluviale), ma potrà essere prevista la possibilità di costruire a confine previo accordo con il confinante (costruzione a confine-aderenza). In caso contrario la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5</p> <p>e) In caso di demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati è consentito di mantenere l'allineamento verso strada esistente o arretrare l'edificio sull'allineamento prevalente lungo la strada.</p> <p>f) L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 metri.</p> |

| Zone B8 – Lotti di nuova edificazione                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Nei lotti individuati nelle tavole di P.I con apposita simbologia e costituenti la sottozona b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc.                                                                                                     |           |                     |
| Numero massimo di piani                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Np</b> | 2 piani fuori terra |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>H</b>  | 7,50 m              |
| Distanza dai confini - o comunque a distanza non inferiore a m. 5,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate;                                                                                                                                                                         | <b>Dc</b> | 5,00 m              |
| Distanza minima da altri fabbricati - o comunque a distanza non inferiore a m.10,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate e nel rispetto della distanza minima dai confini sopra determinata;                                                                                       | <b>Df</b> | 10,00 m             |
| Distanza dalle strade: quella degli edifici adiacenti e comunque nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 5 delle presenti NTO                                                                                                                                                                                    | <b>Ds</b> |                     |
| Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.                                                                                                                                                                                                 |           |                     |
| Nei lotti nn. 2,3,4,5 del Capoluogo e n. 4 del nucleo Trescivoli, l'edificazione è limitata a 600 mc.                                                                                                                                                                                                                   |           |                     |
| Nel lotto n. 7 del nucleo Gidoni, l'edificazione è limitata a 700 mc.                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                     |
| Per l'edificazione del lotto 4 di via Trescivoli vige l'obbligo di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla sottoscrizione di convenzione che preveda il diritto di prelazione al prezzo stabilito dalla L.R. 42/99, in caso di vendita degli alloggi prima di 10 anni dalla data dell'abitabilità.       |           |                     |
| Zone B8 – Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati                                                                                                                                                                                                                            |           |                     |
| Nei lotti individuati nelle tavole di P.I. con apposita simbologia e costituenti la sotto area c) è consentita per i proprietari di edifici espropriati a seguito di esproprio per la realizzazione di opere pubbliche, l'edificazione di fabbricati di pari volume e destinazione d'uso rispetto a quanto espropriato. |           |                     |
| Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale soggetti a gradi di protezione, sarà ammesso il trasferimento della volumetria complessiva a condizione che sia previsto il cambio d'uso in residenza e/o in destinazioni d'uso compatibili con la zona B8.                                     |           |                     |
| Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.                                                                                                                                                                                                 |           |                     |
| Numero massimo di piani                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Np</b> | 2 piani fuori terra |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>H</b>  | 7,50 m              |
| Distanza dai confini                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Dc</b> | 5,00 m              |
| Distanza minima da altri fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Df</b> | 10,00 m             |
| Distanza dalle strade: dovranno essere rispettate le distanze indicate nel P.I o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 5 delle presenti NTO                                                                                                                                                                           | <b>Ds</b> |                     |

## Art. 26 - ZTO B9 Aree residenziali di completamento (ex PUA)

1. Sono lotti ineditati a destinazione residenziale soggetti ad intervento edilizio diretto (IED) ricadenti in ambiti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) completati.
2. Valgono le prescrizioni dell'art. 9 comma 13 delle presenti NTO;

TABELLA LOTTI B9-EX PUA

| VARIANTE |        |   |    |            |     |              | VIGENTE  |     |   |        |
|----------|--------|---|----|------------|-----|--------------|----------|-----|---|--------|
| LOTTI B9 | VOLUME | H | Np | TIPOLOGIA* | ERP | Prescrizioni | Località | ZTO | N | EX PUA |

| VARIANTE |          |     |   |                       |    |                                                                             | VIGENTE                |                |   |                                  |
|----------|----------|-----|---|-----------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|---|----------------------------------|
| 1        | 2.000    | 9,5 | 3 | A BLOCCO              | NO |                                                                             | Mirano                 | C2.1           | 2 | Consorzio Distretto<br>PUA 13/06 |
| 2        | 1.600    | 6,5 | 2 | IN LINEA              | NO | Allineamento a 7,50<br>m da via Zinelli                                     | Mirano                 | C2.1           | 3 | PUA 6/06VAR                      |
| 3        | 3.060,50 | 9,5 | 3 | A BLOCCO/IN<br>LINEA  | NO | Allineamento<br>obbligato a 5,30 m<br>da strada a sud                       | Zianigo                | C2.1           | 1 | Consorzio CENTURIA<br>PUA 6/07   |
| 4        | 1.000    | 6,5 | 2 | BIFAMILIARE           | NO |                                                                             | Vetrego                | C2.1           | 2 | PUA 10/04                        |
| 5        | 3.813,95 | 9,5 | 3 | IN LINEA              | SI | Lotto ERP                                                                   | Zianigo                | C2.2           | 2 | Consorzio L.Mariutto<br>PUA 6/03 |
| 6        | 1.073,56 | 6,5 | 2 | BI/TRIFAMILIARE       | SI | Lotto ERP<br>Allineamento<br>obbligato a 7,50 m<br>da via Don<br>Costantino | Mirano                 | C2.1           | 3 | PUA 6/06VAR                      |
| 7        | 1.000    | 6,5 | 2 | BI/TRIFAMILIARE       | NO | Allineamento<br>obbligato a 7,50 m<br>da via Don<br>Costantino              | Mirano                 | C2.1           | 3 | PUA 6/06VAR                      |
| 8        | 2.498    | 9,5 | 3 | A BLOCCO/IN<br>LINEA  | NO |                                                                             | Vetrego                | C2.1           | 2 | PUA 10/04                        |
| 9        | 2.141    | 9,5 | 3 | A BLOCCO/IN<br>LINEA  | SI | Lotto ERP                                                                   | Vetrego                | C2.1           | 2 | PUA 10/05                        |
| 10       | 1.660    | 9,5 | 3 | A BLOCCO/IN<br>LINEA  | SI | Lotto ERP                                                                   | Vetrego                | C2.1           | 2 | PUA 10/06                        |
| 11       | 1.559    | 9,5 | 3 | BLOCCO/IN<br>LINEA    | NO | Allineamento<br>obbligato a 6,46 m<br>da strada a sud                       | Zianigo                | C2.1           | 1 | Consorzio CENTURIA<br>PUA 6/07   |
| 12       | 8.859,66 | 9,5 | 3 | 2 EDIFICI IN<br>LINEA | NO | Obbligo distanza di<br>10,00 da confine<br>ovest                            | Zianigo                | C2.2           | 1 | Consorzio L.Mariutto<br>PUA 6/03 |
| 13       | 1.647,00 | 9,5 | 3 | IN LINEA              | NO |                                                                             | Scaltenigo             | C2.1           | 3 | PUA 5/05                         |
| 14       | 900      | 6,5 | 2 | BIFAMILIARE           | NO |                                                                             | Scaltenigo             | C2.1           | 3 | PUA 5/05                         |
| 15       | 1.567,80 | 6,5 | 2 | A SCHIERA             | NO |                                                                             | Ballò                  | C2.2           | 1 | PUA 14/06                        |
| 16       | 2.351,70 | 6,5 | 2 | A SCHIERA             | NO |                                                                             | Ballò                  | C2.2           | 1 | PUA 14/07                        |
| 17       | 800      | 6,5 | 2 | BIFAMILIARE           | NO |                                                                             | Scaltenigo             | C2.1           | 3 | PUA 5/05                         |
| 18       | 1.567,80 | 9,5 | 3 | A SCHIERA             | NO |                                                                             | Ballò                  | C2.2           | 1 | PUA 14/09                        |
| 19       | 900      | 6,5 | 2 | BIFAMILIARE           | NO |                                                                             | (Mirano)<br>Scaltenigo | (C2.a)<br>C2.1 | 3 | PUA 5/05                         |

| VARIANTE |          |     |   |                    |    |                                                                           | VIGENTE |      |   |                               |
|----------|----------|-----|---|--------------------|----|---------------------------------------------------------------------------|---------|------|---|-------------------------------|
| 20       | 2.000    | 9,5 | 3 | A BLOCCO           | NO | Allineamento previsto dal PUA a 5 m. dal confine del lotto a sud          | Mirano  | C2.1 | 1 | Consorzio Distretto PUA 13/06 |
| 21       | 1.130,73 | 9,5 | 3 | A BLOCCO           | SI | Lotto ERP                                                                 | Mirano  | C2.1 | 1 | Consorzio Distretto PUA 13/06 |
| 22       | 594,8    | 6,5 | 2 | BIFAMILIARE        | NO | Allineamento obbligato a 10 m dalla strada a nord del lotto               | Mirano  | C2.3 | 1 | Case Rosse PUA 9/06           |
| 23       | 1.857,09 | 9,5 | 3 | A BLOCCO           | NO |                                                                           | Mirano  | C2.1 | 2 | Consorzio Distretto PUA 13/06 |
| 24       | 510      | 6,5 | 3 | UNIFAMILIARE       | SI | Lotto ERP                                                                 | Vetrego | C2.1 | 6 | PEEP VETREGO                  |
| 25       | 1.987    | 9,5 | 3 | A SCHIERA          | SI | Lotto ERP                                                                 | Vetrego | C2.1 | 6 | PEEP VETREGO                  |
| 26       | 510      | 6,5 | 3 | UNIFAMILIARE       | SI | Lotto ERP                                                                 | Vetrego | C2.1 | 6 | PEEP VETREGO                  |
| 27       | 1.073,56 | 6,5 | 2 | BI/TRIFAMILIARE    | SI | Lotto ERP<br>Allineamento a 7,50 m da via Zinelli e da via Don Costantino | Mirano  | C2.1 | 3 | PUA 6/06VAR                   |
| 28       | 7.978,95 | 9,5 | 3 | 2 EDIFICI IN LINEA | SI | Lotto ERP<br>Obbligo distanza di 10,00 da confine ovest                   | Zianigo | C2.2 | 1 | Consorzio L.Mariutto PUA 6/03 |

\*non vincolante

3. Per quanto non diversamente disciplinato nella tabella "LOTTE B9- EX PUA", l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

|                                                                                                                                                                                    |    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| 8. Indice di copertura                                                                                                                                                             | Ic | 0,50        |
| 9. Parcheggi privati                                                                                                                                                               | Pp | Art. 12 c.4 |
| 10. Distanza minima dalle strade: salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti NTO o l'indicazione di allineamenti obbligati derivanti dal PUA completato | Ds | 5,00 m      |
| 11. Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza salvo l'indicazione di allineamenti obbligati derivanti dal PUA completato                           | Dc | 5,00 m      |
| 12. Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                 | Df | 10,00 m     |
| 13. Tipologia dei fabbricati: indicate in tabella*                                                                                                                                 |    |             |

## Art. 27 - ZTO B10 Lotti di nuova edificazione soggetti a contributo perequativo

1. Sono lotti ineditati all'interno degli A.U.C. individuati ai sensi della L.R. 14/17 e ricadenti nelle aree di edificazione consolidata o nelle aree di edificazione diffusa del PAT. Nelle tavole del PI vengono rappresentati con numeri romani.

### DESTINAZIONI D'USO

2. La destinazione d'uso è residenziale.
3. Nei lotti individuati in zona B10 con i numeri romani I, III, IV, (ricadenti in aree di edificazione diffusa del PAT), all'atto della presentazione dell'istanza edilizia deve essere dimostrata la proprietà dell'immobile alla data del 18/06/2024 e la loro edificazione è vincolata alla realizzazione di uno o due alloggi finalizzati all'insediamento della prima casa di abitazione. Per prima casa di abitazione si intende l'unità immobiliare con destinazione residenziale, in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, in cui l'avente titolo o i suoi familiari si obbligano a stabilire la residenza

e a mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Per i familiari si intendono il coniuge e i parenti fino al terzo grado in linea retta.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Sono interventi di nuova costruzione soggetti ad intervento diretto con l'applicazione del contributo perequativo di cui all'art. 14 delle presenti NTO.

| <b>Zone B10 – Lotti di nuova edificazione con applicazione del contributo straordinario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Numero massimo di piani                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Np</b> | 2 piani fuori terra |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>H</b>  | 7,50 m              |
| Distanza dai confini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Dc</b> | 5,00 m              |
| Distanza minima da altri fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Df</b> | 10,00 m             |
| Distanza dalle strade: dovranno essere rispettate le distanze indicate nel P.I o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 5 delle presenti NTO                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Ds</b> |                     |
| Nel lotto B10 n. I in via Scortegara è ammessa la costruzione di 600 mc con obbligo di accesso dal ponte esistente                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                     |
| Nel lotto B10 n. II in via Scortegara è ammessa la costruzione di 800 mc con accesso attraverso servitù su scoperto di abitazione esistente                                                                                                                                                                                                                                      |           |                     |
| Nel lotto B10 n. III in via Vetrego è ammesso un volume di 400 mc in ampliamento rispetto all'edificio di 800 mc già realizzato sul lotto B8 n. 1                                                                                                                                                                                                                                |           |                     |
| Nel lotto B10 n. IV in via Vetrego è ammesso un volume di 400 mc in ampliamento rispetto all'edificio esistente, da realizzare sulla porzione di lotto rientrante in edificazione diffusa                                                                                                                                                                                        |           |                     |
| Nel lotto B10 n. V di via Belvedere è ammesso un volume massimo pari a mc 1.300. L'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire, da rilasciarsi previa stipula di atto d'obbligo con il quale il proprietario costituisce vincolo di uso pubblico sull'area destinata a parcheggio, posta sul lato sud del lotto, come individuata nella cartografia di Tav. 13.3.7 del PI. |           |                     |



## Art. 28 - ZTO B0 - Aree di completamento in lotti con edifici di valore storico ambientale

### DEFINIZIONE

- 1) Sono zone nei cui lotti sono presenti edifici di valore storico-ambientale soggetti a particolari vincoli sui modi di intervento. Su questi edifici sono consentiti gli interventi consentiti dal grado di protezione indicato nelle tavole di Piano.

### DESTINAZIONI D'USO

- 5) Sono ammesse le destinazioni di cui al comma 5 dell'art. 23 delle presenti NTO.

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 2) E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti, purchè condonati, con la riorganizzazione e il riaccorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici storici esistenti.
- 3) Sugli edifici privi di interesse storico-ambientale eventualmente presenti sul lotto sono consentiti tutti i tipi di intervento (dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione).
- 4) In caso di demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico è consentita una diversa organizzazione planivolumetrica, nel rispetto della volumetria esistente, comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti condonati, e una diversa collocazione all'interno del lotto al fine di migliorare le relazioni spaziali con gli edifici storici presenti all'interno del lotto o nei lotti circostanti e di valorizzarne la loro percezione e i loro spazi di pertinenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

| Zone B0 – Aree di completamento in lotti con edifici di valore storico ambientale                                                                                                                                    |    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|
| Nei lotti individuati nelle tavole di P.i. con apposita simbologia e costituenti la sottozona b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc. |    |              |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                  | IC | 0,5          |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                            | Dc | 5,00 m       |
| Distanza minima da altri fabbricati                                                                                                                                                                                  | Df | 10,00 m      |
| Distanza minima dai confini stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti, in ogni altro caso                                   | Ds | 5,00 m       |
| In caso di ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere garantiti:<br>parcheggi privati                                                                                                                    | Pp | 10 mq/100 mc |
| In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima è quella dell'edificio demolito, se superiore a mt. 7,50. In caso contrario l'altezza massima sarà di mt. 7,50.                                             | H  |              |

## Art. 29 - ZTO C Residenziale di progetto

### DEFINIZIONE

- 1) Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.
- 2) Si articolano nelle seguenti ZTO:
  - a) Zone residenziali di progetto C1
  - b) Zone residenziali di progetto C2.1
  - c) Zone residenziali di progetto C2.2
  - d) Zone residenziali di progetto C2.4
  - e) Zone residenziali di progetto C2a

### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:

#### Zona C.1:

- a) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso IED per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
- b) PCC, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche:
  - interventi di cui all'Art. 11, comma 2 della LR 14/2019;
  - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; nei casi previsti dall'Art. 10, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.

#### Zona C.2

- c) Gli interventi si attuano attraverso PUA, esteso all'intero ambito perimetrato nelle Tavv. di progetto del PI e con le modalità di cui al precedente Art. 9.
  - d) I comparti C.2.1 e C.2.2. e C.2.4 previsti dal PI. potranno essere suddivisi anche in sub-comparti di superficie di almeno 4000 mq, previa richiesta e approvazione del Consiglio Comunale sulla loro individuazione, nell'ambito di un progetto unitario e qualora sia dimostrata l'impossibilità di intervento nel comparto intero. Nei sub-comparti va approvato un PUA convenzionato. Resta fermo l'obbligo di destinare almeno il 20% (art. 4 c.12 NT del PAT) della superficie del sub-comparto a Edilizia Convenzionata qualora il comparto che viene suddiviso in sub-comparti abbia superficie superiore a 15.000 mq.
- 8) Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

### DESTINAZIONI D'USO

- 9) Nelle ZTO prevalentemente residenziali di tipo C sono ammesse, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone, le seguenti categorie funzionali, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
    - a) residenziale;
    - b) turistico-ricettiva;
    - c) direzionale;
    - d) commerciale, con esclusione del commercio all'ingrosso e con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 40 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali; ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona,
- Sono inoltre ammesse:
- e) Attività associative, culturali e assistenziali
  - f) attività produttive che siano compatibili, per generazione di flussi di traffico, per assenza di rumori, esalazioni di fumi, odori, ecc., con la residenza;

- 10) Nelle zone C2 le destinazioni di cui ai punti c, d), e), f) non possono superare cumulativamente il 30% della Superficie utile (Su) complessiva dell'edificio. Tali attività devono essere prioritariamente inserite ai piani terra e ai primi piani degli edifici
- 11) In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici:

| 4. Zone residenziali di progetto C.1                                                                                                                                             |    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria                                                                                                                                               | IF | 1,00 mc/mq |
| Indice di copertura                                                                                                                                                              | IC | 0,30       |
| Altezza massima: due piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                                | H  | 7,50 m     |
| Distanza minima dai confini stradali: quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano | Ds | 5,00 m     |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                        | Dc | 5,00 m     |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                   | Df | 10,00 m    |

| 4. Zone residenziali di progetto C.2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>I Piani Urbanistici Attuativi delle zone C2.1 superiori a 15.000 mq, non destinati ad essere attuati mediante P.E.E.P., dovranno destinare almeno il 20% della superficie totale all'Edilizia Convenzionata.</p> <p>I comparti previsti dal PI. potranno essere suddivisi anche in sub-comparti di superficie di almeno 4000 mq, previa richiesta e approvazione del Consiglio Comunale sulla loro individuazione, nell'ambito di un progetto unitario e qualora sia dimostrata l'impossibilità di intervento nel comparto intero. Nei sub-comparti va approvato un PUA convenzionato. Resta fermo l'obbligo di destinare almeno il 20% (art. 4 c.12 NT del PAT) della superficie del sub-comparto a Edilizia Convenzionata qualora il comparto che viene suddiviso in sub-comparti abbia superficie superiore a 15.000 mq.</p> |     |                                                                                      |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |                                                                                      |
| Indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | IT  | 1,00 mc/mq                                                                           |
| <p>Superficie per opere di urbanizzazione primaria</p> <p>nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard.</p> <p><u>Ballò C2.1/5</u>                      2190                      mq di parcheggi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sup | <p>Strade: come da progetto</p> <p>Verde: 5,00 mq/ab</p> <p>Parcheggi: 3,5 mq/ab</p> |
| <p>Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:</p> <p>Nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard</p> <p>Ballò C2.1/5                      2.272 mq</p> <p>Vetrego C2.1/1                      5.842 mq</p> <p>Scaltenigo C2.1/6                      1.650 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |                                                                                      |
| Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.1: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti NTO L.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |                                                                                      |
| <p>aree per attrezzature di interesse comune</p> <p>nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard.</p> <p>Vetrego C2.1/6                      2.885 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                      |

| 4. Zone residenziali di progetto C.2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| Ballò C2.1/5 1.964 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |           |
| Nelle zone C2.1 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |           |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | IC | 0,50      |
| Altezza massima: tre piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | H  | 9,50 m    |
| Distanza minima dai confini stradali - salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti Norme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ds | 5,00 m    |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dc | 5,00 m    |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Df | 10,00 m   |
| <b>Prescrizioni particolari Zone C.2.1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |           |
| Nell'area <b>C2.1/6, PEEP di Scaltenigo</b> , è obbligatorio l'accesso da via Caltressa, sono vietati nuovi accessi da via Scaltenigo ed è prescritta la collocazione del verde pubblico lungo il confine est del lotto su via Scaltenigo a salvaguardia dell'edificazione dai rumori molesti del traffico.<br><br>L'area afferente alla realizzazione della pista ciclabile di via Scaltenigo e della rotatoria posta sull'intersezione tra via Scaltenigo e via Caltressa non genera capacità edificatoria. | Vu | 11.000 mc |

| 4. Zone residenziali di progetto C.2.2                                                                                                                                                                       |     |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| I Piani Urbanistici Attuativi delle zone C2.2 superiori a 15.000 mq, non destinati ad essere attuati mediante P.E.E.P., dovranno destinare almeno il 20% della superficie totale all'Edilizia Convenzionata. |     |                                                                       |
| Indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                        | IT  | 1,50 mc/mq                                                            |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                              | Sup | Strade: come da progetto<br>Verde: 5,00 mq/ab<br>Parcheggi: 3,5 mq/ab |
| Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.1: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti NTO L.R.                |     |                                                                       |
| Nelle zone <b>C2.2</b> l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:                                                                                                                             |     |                                                                       |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                          | IC  | 0,50                                                                  |
| Altezza massima: tre piani fuori terra e comunque mai superiore a                                                                                                                                            | H   | 9,50 m                                                                |
| Distanza minima dai fili stradali - salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti Norme                                                                                              | Ds  | 5,00 m                                                                |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                    | Dc  | 5,00 m                                                                |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                               | Df  | 10,00 m                                                               |

| 5. Zona residenziale di progetto C.2.4                                                                            |    |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| Ambito soggetto a PUA – diversa previsione urbanistica è assoggettata ad Accordo Pubblico Privato - APP (art. 17) |    |           |
| Indice di fabbricabilità territoriale assegnato<br><br>*mc. 9.000 ricadono su area oggetto di cessione al Comune  | It | 18.000mc* |

| 5. Zona residenziale di progetto C.2.4                                                                                                                                                            |            |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                   | <b>Sup</b> | Strade: come da progetto<br>Verde: 5,00<br>*mq/ab<br>Parcheggi: 3,5<br>mq/ab |
| * 3 mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 31 c.2 lettera e) della LR 11/2004 e s.m.i.                                                         |            |                                                                              |
| Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:<br>-aree a verde pubblico e per impianti sportivi      Sus      15 mq/ab<br>-aree per attrezzature di interesse comune      Sus      4,5 mq/ab |            |                                                                              |
| Rapporto Indice di copertura                                                                                                                                                                      | <b>Ic</b>  | 0,50                                                                         |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                 | <b>Pp</b>  | 10 mq/100 mc                                                                 |
| Altezza massima:                                                                                                                                                                                  | <b>H</b>   | 7,50 m                                                                       |
| Distanza minima dalle strade - salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.5 delle presenti Norme                                                                                         | <b>Ds</b>  | m. 5                                                                         |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                         | <b>Dc</b>  | m. 5                                                                         |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                    | <b>Df</b>  | m. 10                                                                        |
| I proprietari dovranno impegnarsi in Convenzione a cedere al Comune il 50% dell'area edificabile a valore agricolo: in mancanza di tale impegno il PUA non potrà essere approvato.                |            |                                                                              |
| L'ambito di intervento esclude il sedime previsto per la pista ciclabile sulla SP.30 - via Caltana                                                                                                |            |                                                                              |

## Art. 30 - Zone a Verde Privato

### DEFINIZIONE

- 1) Sono zone destinate al mantenimento e alla formazione del verde di orti, giardini e parchi privati.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse le destinazioni residenziali e il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e legittime.

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 3) E' vietato l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo che ciascun albero abbattuto venga sostituito da tre piante nuove che abbiano un'altezza non inferiore a m. 2,50 o a meno che non sia dimostrata la necessità di abbattimento a causa del sovraffollamento delle essenze, e la trasformazione delle caratteristiche naturali.
- 4) Dovranno essere conservate tutte le essenze arboree esistenti purché non infestanti. Particolare cura dovrà essere usata nel caso di sostituzione delle specie pregiate per eventi naturali (vecchiaia, fatiscenza, etc.), dovranno in tal caso essere rimesse a dimora essenze compatibili e locali.
- 5) Per gli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a verde privato sono ammessi solo gli interventi consentiti dal grado di protezione riportato nelle tavole di Piano; per gli edifici privi di interesse storico sono ammessi tutti gli interventi riconducibili alle categorie a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.N. n. 457/19.8.1979
- 6) Per gli edifici non oggetto di grado di protezione è ammessa la demolizione qualora, a giudizio della Amministrazione Pubblica, siano privi di valore storico, monumentale e ambientale, ed inoltre è ammesso un aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente alla data del 04.01.85 purché nel pieno rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici preesistenti.
- 7) Qualora l'area a verde privato sia superiore a 10.000 mq è possibile al suo interno realizzare un deposito per attrezzi agricoli della superficie coperta (SC) massima di mq 50 e di altezza non superiore a m. 2,50.
- 8) Tutti gli interventi di cui al presente articolo possono aver luogo solo nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) progetto unitario, sia per edifici a corpo semplice che articolato, che preveda il "recupero" totale dell'edificio esistente;
  - b) il progetto unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza;
  - c) al progetto dovrà essere allegata una documentata analisi storico-critica del fabbricato ed inoltre documentazione fotografica sia esterna che interna;
  - d) Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni del grado di vincolo, e comunque il progetto dovrà rispettare quanto previsto dal Prontuario della mitigazione Ambientale

## Art. 31 - Zone a Parchi e giardini di non comune bellezza

- 1) Sono zone che costituiscono pertinenza degli edifici posti al loro interno. In queste zone devono essere rispettati gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 18 del "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".
- 2) I parchi e i giardini di non comune bellezza e gli edifici in essi compresi sono equiparati per quanto riguarda le destinazioni d'uso alle zone A1.

## CAPO 3: ZONE PRODUTTIVE

### Art. 32 - Divisione delle zone produttive

#### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- 1) Le Zone Produttive D sono divise in relazione alle destinazioni consentite in:
- a) Zone industriali D1 (D1.1, D1.1a, D1.2, D.1.2a
  - b) Zone artigianali e per la piccola industria D1.3, D.1.3a
  - c) Zone industriali e commerciali di completamento D2
  - d) Zone alberghiere D3
  - e) Zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5
  - f) Zone per le medie e grandi strutture di vendita D6
  - g) Edifici industriali artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano.
- Edifici industriali o artigianali e commerciali esistenti ex L.R. n. 11/5.3.1987.

### Art. 33 - ZONE INDUSTRIALI D1

- 1) Comprendono le parti del territorio, destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi esistenti.

#### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
- a) Edifici ed attrezzature per l'attività Produttiva;
  - b) Laboratori di ricerca e di analisi al servizio delle attività industriali;
  - c) Magazzini, depositi e silos;
  - d) Abitazioni per il direttore e/o per il custode addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti per un volume massimo di 600 mc;
  - e) Attività terziarie direttamente connesse e conseguenti agli insediamenti industriali e artigianali esercitate anche in forma autonoma e palestre;
  - f) Commerciale per la seguente attività: stazione di servizio per distribuzione carburante;
- 3) Nelle zone **D.1.2** sottoposte a Piano Attuativo è consentita anche la destinazione di attività direzionali, che tuttavia non dovranno superare il 30 % delle aree sottoposte a Piano Attuativo.
- 4) Nei comparti **D1a/1 -D1.1/1** non sono ammesse le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe.
- 5) Nell'ambito **D1.2/5** della lottizzazione industriale di via Roncoduro è attualmente presente un allevamento di tipo intensivo: per la realizzazione di edifici negli ambiti contermini dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'art. 44, commi 8 e 9 della LR 11/2004, DGRV 856/2012 e DGR n. 1835 del 25 novembre 2016, fino al momento dell'eventuale trasferimento di attività in altra zona.
- 6) Il piano di lottizzazione industriale di via Roncoduro, in corrispondenza della strada di accesso alla **zona D5.2**, dovrà prevedere la possibilità di accesso all'appezzamento di terreno agricolo a nord individuato con il mapp. 354 porz. dal cul-de-sac attraverso l'area F1c con le modalità meno invasive per il verde pubblico.

#### ARTICOLAZIONE DELLE ZONE INDUSTRIALI

- 7) Le zone industriali si dividono in:
- a) Zone industriali esistenti e di completamento D1.1
  - b) Zone industriali esistenti e di completamento D1.1a
  - c) Zone industriali di progetto D1.2

| <b>Zone industriali esistenti e di completamento D1.1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| Sono le zone industriali esistenti o in via di completamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                    |
| In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                    |
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Su</b> | 0,90 mq/mq         |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Ic</b> | 0,50               |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mq di SF |
| Altezza massima: Salvo silos, ciminiere, e impianti per particolari lavorazioni, elementi di collegamento                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>H</b>  | 7,00 m             |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Dc</b> | 5,00 m             |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Df</b> | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade: salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati.<br><br>Distanze dalle strade minori di m 7,50 potranno essere autorizzate quando esista già un diverso allineamento | <b>Ds</b> | 7,50 m             |
| E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,10 mq/mq di Su con un massimo di 160 mq. Per lotti inferiori a 1500 mq è consentita una superficie utile massima da destinare ad abitazione per il proprietario e/o il custode pari a 100 mq.                                                                                                         |           |                    |

| <b>Zone industriali esistenti e di completamento D1.1a</b>                                                                                            |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Sono zone industriali completate o in via di completamento a seguito di strumenti urbanistici attuativi completati.                                   |  |  |
| In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati. |  |  |

| <b>Zone industriali di progetto D1.2</b>                                                                                                                                                                                                                                    |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| In queste zone il PI prescrive un Piano Urbanistico Attuativo che deve essere esteso all'intera previsione di zona industriale.                                                                                                                                             |           |                    |
| Nell'ambito del PUA le quantità di superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle indicate all'art. 11 c. 2 lettera b delle presenti NTO. La destinazione di tali spazi e la loro ubicazione saranno concordati con l'Amministrazione Comunale. |           |                    |
| Il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione (PCC)                                                                                                                                                                                                |           |                    |
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                                                                                                                                              | <b>Su</b> | 0,90 mq/mq         |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Ic</b> | 0,50               |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mq di SF |
| Altezza massima: salvo silos, ciminiere, e impianti per particolari lavorazioni, elementi di collegamento tra corpi di fabbrica preesistenti che abbiano altezze superiori                                                                                                  | <b>H</b>  | 7,00 m             |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                                   | <b>Dc</b> | 5,00 m             |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Df</b> | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade: salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati                           | <b>Ds</b> | 7,50 m             |



| <b>Zone industriali di progetto D1.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Distanze dalle strade minori di m 7,50 potranno essere autorizzate quando esista già un diverso allineamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,10 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq. Per lotti inferiori a 1750 mq è consentita una superficie utile massima da destinare ad abitazione per il proprietario e/o il custode pari a 100 mq.                                                                                                                                                                               |  |  |
| I permessi di costruire relative agli interventi di cui ai commi precedenti sono rilasciati previa sottoscrizione d'atto d'obbligo unilaterale o Convenzione in cui i concessionari in caso di alienazione si impegnano a che la vendita interessi l'intera proprietà o, se riguarda parte della proprietà, a garantire per ciascuna parte derivante dal frazionamento il rispetto degli standards relativi ai parcheggi pubblici e privati. |  |  |
| I limiti delle zone industriali dovranno essere corredati da alberature di alto fusto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| Data la particolare situazione di rischio idraulico, nelle due <u>lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro</u> , tutte le aree a verde pubblico <b>F1c/83</b> individuate dal piano devono essere progettate in modo da costituire bacini per l'accumulo e lo scarico controllato delle acque meteoriche.                                                                                                                      |  |  |

| <b>Zone industriali esistenti e di completamento D1.2a</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Sono zone industriali completate o in via di completamento a seguito di strumenti urbanistici attuativi completati.<br>In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati                                       |  |  |
| Nei lotti ineditati della ZTO D1.2.a (lotto C5, C6 del PUA completato n. 9/04) e della ZTO D1.2/4 (lotti da E1 a E4 del PUA completato n. 9/04) di via Stazione a Roncoduro, in presenza di comprovate necessità funzionali formalmente attestate è ammesso l'incremento dell'altezza dei fabbricati fino a 10 m. |  |  |
| Nei lotti ineditati della ZTO D1.2/6 (lotti da B3 a B12 del PUA completato n.9/04) via Stazione a Roncoduro, in presenza di comprovate necessità funzionali formalmente attestate è ammesso l'incremento dell'altezza dei fabbricati fino a 12 m.                                                                 |  |  |

## Art. 34- ZONE ARTIGIANALI PER LA PICCOLA INDUSTRIA D1.3

### DESTINAZIONI DI USO

- 1) Sono zone destinate alla localizzazione di attività artigianali, piccola industria e alle annesse residenze dei titolari dell'attività produttiva. Solo nei comparti **D1.3/1 - D1.3a/2** non sono ammesse attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe. In tali comparti le attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme e appartenenti alle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe avranno comunque la possibilità di ristrutturarsi e ampliarsi nel rispetto dei limiti di zona.
- 2) Sono vietate abitazioni prive di laboratorio e comunque il piano terreno non potrà essere adibito ad abitazione, neanche di carattere temporaneo.
- 3) le zone artigianali e per la piccola industria si dividono in:
  - a) Zone artigianali e per la piccola industria di progetto D1.3
  - b) Zone artigianali e per la piccola industria esistenti o di completamento D1.3a

| Zone artigianali per la piccola industria di progetto D1.3                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| In queste zone il PI prescrive un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area individuata nelle tavole di Piano.                                                                                                                                                                                                   |           |                    |
| Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le quantità di superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle indicate all'art. 11 c. 2 lettera b) delle presenti Norme Tecniche Operative. La destinazione di tali spazi e la loro ubicazione saranno concordati con l'Amministrazione Comunale. |           |                    |
| Il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione (PCC).                                                                                                                                                                                                                                             |           |                    |
| Indice di fabbricabilità fondiaria:                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>IF</b> | 3,00 mc/mq         |
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                                                                                                                                                                                            | <b>Su</b> | 0,90 mq/mq         |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Ic</b> | 0,50               |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mq di Sf |
| Altezza massima: salvo silos, ciminiere, e impianti per particolari lavorazioni, elementi di collegamento tra corpi di fabbrica preesistenti che abbiano altezze superiori                                                                                                                                                | <b>H</b>  | 7,00 m             |
| Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Dc</b> | 5,00 m             |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Df</b> | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade: salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati                                                                         | <b>Ds</b> | 7,50 m             |
| E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni per il proprietario e/o il custode pari a 0,33 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq. In ogni caso la parte abitativa non potrà eccedere 1/3 della cubatura di progetto.                                                                                           |           |                    |
| E' vietata la costruzione di piani interrati                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                    |

| Zone artigianali e per la piccola industria esistenti e in realizzazione D1.3a                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sono zone artigianali completate o in via di realizzazione a seguito di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati. |

## Art. 35 - Zone industriali di completamento D2

### DESTINAZIONI D'USO

- 1) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:

- a) Produttiva.
- b) Attività commerciali all'ingrosso e al minuto con una superficie di vendita massima di 250 mq, fatto salvo quanto previsto per la zona D2/2.
- c) Attività ricreative e di ristoro, quali ristoranti, palestre, discoteche, bowling, scuole di ballo, scuole di musica, le scuole guida, le scuole private di ogni grado, ecc.
- d) E' consentita una abitazione per personale di custodia per ogni complesso industriale o commerciale; tale abitazione non potrà eccedere un volume massimo di mc. 450 (quattrocentocinquanta).
- e) Nei comparti **D2.1 - D2.2 - D2.11** non potranno insediarsi industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe. In tali comparti le attività già insediate alla data del 10/10/2000 e appartenenti alle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe avranno comunque la possibilità di ristrutturarsi e ampliarsi nel rispetto dei limiti di zona.
- f) Per la **zona D2/2** è consentita l'attività commerciale di medie strutture di vendita fino a un massimo di 1.500 mq. anche se non direttamente connesse all'attività industriali/artigianali del comparto medesimo, previo adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie. In questa zona potranno insediarsi attività direzionali non direttamente connesse ad attività industriali/artigianali del comparto medesimo.

| Zone industriali di completamento D2                                                                                                                                                                               |                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| In queste zone il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto nel rispetto dei seguenti indici:                                                                                                                  |                        |            |
| Indice di copertura<br>La somma delle superfici utili ai piani superiori non potrà eccedere 1/2 della superficie utile del piano terreno.                                                                          | <b>IF</b><br><b>IC</b> | 0,50 mq/mq |
| Altezza massima dei fabbricati                                                                                                                                                                                     | <b>H</b>               | 7.00 m     |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                         | <b>Dc</b>              | 5,00 m     |
| Distanza minima tra fabbricati                                                                                                                                                                                     | <b>Df</b>              | 10,00 m    |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade<br>Salvo diversa indicazione delle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | <b>Ds</b>              | 7,50 m     |
| La Superficie a parcheggio delle attività commerciali è normata nella tabella dell'art. 40 c.4 delle presenti NTO.                                                                                                 |                        |            |
| Per la destinazione produttiva, la superficie per opere a servizi dovrà essere pari al 10% della superficie fondiaria eventualmente monetizzabili ai sensi dell'art. 13 delle NTO.                                 |                        |            |
| Per la destinazione produttiva, la superficie per parcheggio privato è indicata all'art. 12 delle NTO.                                                                                                             |                        |            |

| Prescrizioni particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Zona D2/12 sottoposta a PCC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| La destinazione ammessa è direzionale e residenziale.<br>Va ristrutturato l'edificio esistente. E' ammessa la realizzazione di un nuovo volume a destinazione direzionale di 600 mc. da costruire in aderenza all'edificio esistente, rispettando l'allineamento obbligato indicato in planimetria.<br>Il progetto dovrà prevedere anche tutte le sistemazioni esterne, compreso il progetto del parcheggio di standard che andrà alberato con una pianta di alto fusto ogni 4 posti macchina. L'accesso automobilistico dovrà avvenire da via Galli.<br>L'altezza massima consentita è di 7,50 m.<br>Attuazione con PdC con atto d'obbligo con vincolo ad uso pubblico del parcheggio di pertinenza dell'attività direzionale. |  |  |

## Art. 36. - Zone alberghiere D3

### DESTINAZIONI D'USO

- 1) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) Turistico, nell'area di pertinenza della struttura alberghiera è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per la ricreazione al servizio dei clienti, all'interno delle zone alberghiere è escluso qualsiasi insediamento residenziale fatto salvo l'alloggio per il conduttore da computarsi come Su della struttura alberghiera.
  - b) Commerciale per le seguenti attività: attrezzature commerciali nella misura del 10% della Su per una superficie, comunque, non superiore a 250 mq per esercizio.

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 2) In queste zone il PI si attua tramite intervento edilizio diretto o, qualora indicato nelle tavole di Piano, Piano Urbanistico Attuativo (PUA. o PdR.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona.

| Zone Alberghiere D3                        |           |                         |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria:         | <b>IF</b> | 0,50 mc/mq              |
| Indice di copertura                        | <b>Ic</b> | 0,20 mq/mq              |
| Altezza massima                            | <b>H</b>  | 10,50 m                 |
| Parcheggi inerenti la costruzione          | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mq di Su      |
| Parcheggi per i clienti                    | <b>Pc</b> | 1 posto macchina/camera |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini | <b>Dc</b> | 5.00 m                  |
| Distanza minima tra fabbricati             | <b>Df</b> | 10.00 m                 |

## Art. 37- Zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5

### DESTINAZIONI DI USO

- 1) Sono zone destinate al deposito degli automezzi per autotrasporto già presenti sul territorio comunale in aree non adeguate a tale tipo di attività per problemi di accessibilità, di dimensione, di inclusione in aree urbane e che, per queste ragioni, devono essere rilocalizzati.
- 2) Sono inoltre destinate al deposito di materiali edili all'aperto e al deposito di materiali infiammabili (carbone, legna, kerosene, bombole di gas, ecc.).
- 3) Nelle zone per autotrasportatori è consentito realizzare edifici destinati a:
  - a) officine per riparazione e lavaggio mezzi;
  - b) uffici;
  - c) servizi per camionisti (mensa, dormitorio, ecc.).
- 4) E' proibita la realizzazione di tettoie se non all'interno del rapporto massimo di copertura consentito. Tali tettoie non vengono conteggiate nel calcolo del volume edificabile.
- 5) Nelle aree destinate ai depositi di materiali all'aperto è consentito, in ciascun lotto, la realizzazione di un edificio di servizio da destinare ad ufficio, locale per officina di manutenzione, immagazzinaggio di materiali deperibili.

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 6) In queste zone il Permesso di costruire è subordinato ad un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata unitario con la zona **D.1.2** compresa nel perimetro del P.U.A.
- 7) Nelle zone D5 completate, o in via di completamento a seguito di strumenti urbanistici attuativi ultimati, sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati.
- 8) Tale Piano dovrà definire la quota di area destinata all'autotrasporto e quella destinata al deposito di materiali all'aperto, che tuttavia non potrà essere inferiore al 30%, e dovrà curare in modo particolare il sistema dell'accessibilità e i problemi di protezione dell'ambiente circostante con opportune fasce verdi alberate.
- 9) La recinzione del lotto dovrà essere realizzata in muratura ed avere un'altezza di m. 1,50 in modo da mascherare i materiali depositati. All'interno di ciascun lotto e in aderenza con il muro di cinta è fatto obbligo di piantare barriere verdi costituite da alberature o siepi di altezza non inferiore a tre metri.

| Zone per autotrasporto e per deposito materiali all'aperto D5                                                                                                                                                                                   |            |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| Il Piano urbanistico attuativo, oltre a quanto stabilito dal regolamento edilizio e dalla legislazione vigente, dovrà prevedere aree pubbliche da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico rispettando i seguenti parametri urbanistici:  |            |                    |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                                                                 | <b>Sup</b> | Come da progetto   |
| Strade                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Sup</b> | 20% della ST       |
| Aree a verde                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Sup</b> | 10% della ST       |
| parcheggi                                                                                                                                                                                                                                       |            |                    |
| Indice di fabbricabilità fondiaria:                                                                                                                                                                                                             | <b>If</b>  | 0,6 mc/mq          |
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                             | <b>IC</b>  | 0,25 mq/mq         |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                 | <b>H</b>   | 7,00 m             |
| è ammessa la realizzazione di una parte su due piani, nel qual caso la superficie utile del primo piano non potrà eccedere 1/3 della superficie utile del piano terreno                                                                         |            |                    |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                               | <b>Pp</b>  | 10 mq/100 mq di Su |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                                      | <b>Dc</b>  | 5,00 m             |
| Distanza minima tra i fabbricati se non costruiti in aderenza                                                                                                                                                                                   | <b>Df</b>  | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | <b>Ds</b>  | 10,00 m            |
| Superficie minima dei lotti destinati agli autotrasportatori                                                                                                                                                                                    | <b>Sm</b>  | 2.000 mq           |

| <b>Zone per autotrasporto e per deposito materiali all'aperto D5</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| Superficie minima dei lotti destinati ai depositi di materiali all'aperto                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Sm</b> | 800 mq |
| Il Piano Urbanistico Attuativo favorirà, salvo che si tratti di depositi di materiali infiammabili, la realizzazione di edifici binati in modo da ridurre la frammentazione dell'edificato.                                                                                                                             |           |        |
| Le zone <b>D5/1 e D5/2</b> comprese nelle lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro saranno sottoposte a regime convenzionato per la quota del 30% di metà della superficie.                                                                                                                               |           |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |        |
| Data la particolare situazione di rischio idraulico, nelle due <b>lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro</b> , tutte le aree a verde pubblico <b>F1c/83</b> individuate dal piano devono essere progettate in modo da costituire bacini per l'accumulo e lo scarico controllato delle acque meteoriche. |           |        |

## Art. 38 - Zone per le medie e grandi strutture di vendita D6

### DESTINAZIONE DI USO

- 1) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) Commerciale: Sono zone di completamento destinate alla localizzazione o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita così come definite dalla L.R. n. 50/2012.
  - b) Direzionale: E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in direzionale nel limite del 30% della superficie commerciale.
- 2) Le zone per le medie e grandi strutture di vendita D6 si dividono in:
  - a) Zone per le medie strutture di vendita D6.1
  - b) Zone per le grandi strutture di vendita D6.2
  - c) Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione.

| Zone per le medie strutture di vendita D6.1                                                                                                                                                                                                      |    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                              | IC | 0,50 mq/mq         |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                | Pp | 10 mq/100 mq di Su |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                  | H  | 7,00 m             |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                                       | Dc | 5,00 m             |
| Distanza minima tra i fabbricati                                                                                                                                                                                                                 | Df | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | Ds | 7,50 m             |
| Lo standard a parcheggio è disciplinato dalla LR 50/2012 e dall'art. 40 delle presenti NTO                                                                                                                                                       |    |                    |

| Zone per le grandi strutture di vendita D6.2                                                                                                                                                                                                     |    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|
| Indice di copertura                                                                                                                                                                                                                              | IC | 0,50 mq/mq         |
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                | Pp | 10 mq/100 mq di Su |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                                                  | H  | 8,00 m             |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                                       | Dc | 5,00 m             |
| Distanza minima tra i fabbricati                                                                                                                                                                                                                 | Df | 10,00 m            |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | Ds | 7,50 m             |
| Lo standard a parcheggio è disciplinato dalla LR 50/2012 e dall'art. 40 delle presenti NTO                                                                                                                                                       |    |                    |

| Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Nelle tavole di Pl. sono individuate con apposito simbolo le strutture di vendita tra i 250 e i 2500 mq localizzate in zone con altra destinazione d'uso e confermate. I simboli distinguono quelle fino a 1500 mq e quelle tra i 1500 e i 2500 mq.<br>L'eventuale ampliamento è soggetto ai parametri della rispettiva zona di inserimento ed al reperimento degli standards di legge. |  |  |

### Art. 39- Edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano

- 1) Gli edifici di tipo industriale o artigianale o commerciale localizzati in zone agricole e per i quali si prevede il mantenimento della funzione, sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di PI.
- 2) Per detti insediamenti è consentito il mantenimento dell'attività, l'ampliamento "una tantum" o una nuova costruzione autonoma, secondo i parametri individuati nelle apposite schede allegate (allegato 3) delle NTO.
- 3) L'eventuale ampliamento o la nuova edificazione "una tantum" concessi agli immobili di tipo industriale individuati con apposito simbolo, come detto, al secondo comma, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di Piano, sono concessi a condizione che l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

| <b>1. Edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano</b>                                                                                                    |           |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Dovrà essere assicurata la destinazione ad aree pubbliche secondo le quantità prescritte dall'art. 11 delle presenti NTO per le specifiche destinazioni d'uso. Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri |           |         |
| Altezza massima                                                                                                                                                                                                             | <b>H</b>  | 7,00 m  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                  | <b>Dc</b> | 5,00 m  |
| Distanza minima tra i fabbricati                                                                                                                                                                                            | <b>Df</b> | 10,00 m |

#### MODALITA' DI INTERVENTO

- 4) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;
  - b) Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).
  - c) Sportello Unico Attività produttive (S.U.A.P.) ai sensi della L.R. 55/2012;
  - d) Per gli ambiti di riqualificazione e riconversione del PI trova applicazione l'art. 47 delle presenti NTO.
  - e) Per gli interventi di demolizione di opere incongrue o elementi di degrado come definiti all'art. 2, comma 1 della LR 14/2019, la demolizione determina il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità stabilite dall'art. 15 delle presenti NTO

#### EDIFICI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI E ALBERGHIERI ESISTENTI EX L.R. 11/5/1987

- 5) Gli edifici di tipo industriale o artigianale, commerciali e alberghieri esistenti e ricadenti al di fuori delle zone di cui all'art. 32 delle presenti Norme, nei quali è presente un'attività produttiva individuata ai sensi della ex L.R. n. 11 del 05/03/1987 con la variante approvata con DGR n. 93 del 16.01.1990 seguono le prescrizioni di tale variante, le cui previsioni sono fatte salve.
- 6) Qualora per i medesimi edifici venissero meno i requisiti per l'applicazione degli ampliamenti o altri interventi previsti dalla variante approvata con D.G.R. n. 93 del 16.01.1990, potranno essere consentiti, oltre a quanto previsto alla lettera e) del comma 4, gli interventi ammessi dalle norme specifiche delle zone omogenee ove sono insediati gli edifici esistenti con le seguenti limitazioni:
  - a) Zona E: Sarà possibile la ristrutturazione degli edifici esistenti compresa la demolizione e ricostruzione in loco (ovvero all'interno del lotto di proprietà). Le destinazioni d'uso ammesse saranno:
    - residenziali fino ad un massimo di mc. 800 se il volume residenziale preesistente è inferiore a mc. 800 ovvero pari al volume residenziale preesistente e legittimo se superiore a mc. 800, non sono ammesse più di tre unità abitative.
    - annesso agricolo per tutta la volumetria residua limitatamente ai locali con altezze medie uguali o superiori a ml. 3,00;
  - b) Zona B: E' ammessa la ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione del volume esistente. Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle previste nella sottozona B di riferimento come prevista nelle presenti N.T.O.
    - Per volume esistente si intende quello di tutti i locali che abbiano altezza media utile pari ad almeno m. 2,20. Sono esclusi dal computo tutti i locali con altezze inferiori.
- 7) Nei casi di sostituzione edilizia dovranno essere osservati i parametri edilizi relativi alle distanze (confini, strade, fabbricati).



- 8) In tutti i casi di modifica di destinazione residenziale che non comporti una trasformazione volumetrica dell'intero immobile, lo stesso dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria e complessiva estesa all'intero immobile/i.

## Art. 40 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema commerciale

### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA COMMERCIALE

- 1) Il Sistema commerciale costituisce il campo preferenziale per l'attivazione di un processo di rigenerazione e rivitalizzazione della città esistente, nella consapevolezza che il commercio di prossimità è parte della città e rappresenta un presidio per il territorio, per la sua fruibilità e per la sua vitalità.
- 2) Il PI promuove la qualificazione del sistema commerciale, sulla base di politiche e azioni finalizzate prioritariamente a:
  - a) incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - b) rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - c) favorire la riqualificazione del centro storico e urbano attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - d) favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

- 3) Il PI individua nell'elaborato "Individuazione del centro urbano ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. m della legge regionale n. 50/2012 (delibera di Consiglio comunale n. 44 del 26.06.2014) i perimetri del:
  - a) Centro storico (Art. 3, comma 1, lett. l della LR 50/2012);
  - b) Centro urbano (Art. 3, comma 1, lett. m della LR 50/2012);
  - c) Aree o strutture dismesse o degradate (Art. 2, comma 3 del Regolamento Regionale n. 1/2013) nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012 e del Regolamento Regionale n.1/2013

### REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI

- 4) Le destinazioni d'uso commerciali sono consentite nel rispetto:
  - a) dei parametri urbanistici ed edilizi e della disciplina relativa alla sottozona di appartenenza;
  - b) dei criteri stabiliti dal PI per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali, secondo le modalità specificate nella tabella seguente;
  - c) delle disposizioni stabilite dalla LR 50/2012 e dal Regolamento Regionale n. 1/2013.
- 5) L'insediamento di medie strutture di vendita (MSV)  $Sv \geq 1.500$  mq e fino a  $Sv < 2.500$  mq. e grandi strutture di vendita (GSV) sono ammissibili dal PI se programmate dal PAT/PATI e subordinate alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 al fine di definire le opere di urbanizzazione e di mitigazione per garantire il corretto insediamento delle strutture, con attenzione alla tutela dell'ambiente e alla salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.
- 6) Il PI individua le aree idonee ai fini urbanistici per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali secondo i criteri stabiliti dalla tabella seguente, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone.

| Aree idonee per l'insediamento di nuovi servizi commerciali |             |                                    |           |                              |                                        |              |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------|------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------|
| TIPOLOGIA                                                   | ZTO<br>A-A1 | ZTO<br>B2-B3-B4-B5-<br>B6-B7-B9-B0 | ZTO<br>C1 | ZTO**<br>C2.1 - C2.2<br>C2.4 | ZTO<br>D2-D2.1-D2.11 -<br>D2/2 - D3*** | ZTO*<br>D6.1 | ZTO<br>D6.2 |
| EV<br>$Sv < 250$ mq                                         | SI          | SI                                 | SI        | SI                           | SI                                     | SI           | SI          |
| MSV<br>$250 < Sv < 1.500$ mq                                | SI          | SI                                 | SI        | SI                           | NO<br>(SI: per ZTO D2/2)               | SI           | SI          |
| MSV<br>$1.500 < Sv < 2.500$ mq                              | NO          | NO                                 | NO        | NO                           | NO                                     | SI<br>GFS    | SI<br>GFS   |
| GSV<br>$Sv \geq 2.500$ mq                                   | NO          | NO                                 | NO        | NO                           | NO                                     | NO           | SI*<br>GFS  |
| LEGENDA DEGLI ACRONIMI                                      |             |                                    |           |                              |                                        |              |             |
| EV = esercizi di vicinato                                   |             |                                    |           |                              |                                        |              |             |

| Aree idonee per l'insediamento di nuovi servizi commerciali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>MSV = medie strutture di vendita<br/>           GSV = grandi strutture di vendita<br/>           GFS = grande fabbisogno di superficie per la vendita dei seguenti prodotti: 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 (la tipologia GFS è aggiuntiva / alternativa alla tipologia commerciale ammessa per la zona di riferimento).<br/>           NA = settore merceologico non alimentare<br/>           Sv = superficie di vendita<br/>           A = settore merceologico alimentare</p> <p>NOTE</p> <p>* L'insediamento delle MSV e GSV è ammissibile ai fini urbanistici qualora tale previsione sia prevista con il PAT (sono fatte salve le MSV e GSV già legittimamente insediate/autorizzate)</p> <p>** Nelle zone C2 La destinazione commerciale non può superare cumulativamente il 30% della Superficie utile (Su) complessiva dell'edificio. Tale attività deve essere prioritariamente inserita ai piani terra e ai primi piani degli edifici</p> <p>*** Nelle zone D3 le attrezzature commerciali sono ammesse nella misura del 10% della Su per una superficie, comunque, non superiore a 250 mq per esercizio.</p> |  |
| <p>Nelle tavole del PI sono individuate con apposito simbolo le strutture di vendita localizzate in zone con altra destinazione d'uso e confermate. I simboli distinguono quelle fino a 1000 mq e quelle tra i 1000 e i 1500 mq.<br/>           L'eventuale ampliamento è soggetto ai parametri della rispettiva zona di inserimento ed al reperimento degli standards di legge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

- 7) Sono fatte salve diverse previsioni contenute nelle schede urbanistiche o in Accordi Pubblico Privati (APP), nella scheda: "Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione" dell'art. 38 e nel centro storico, ove indicato puntualmente negli elaborati di piano

#### SUPERFICI MINIME DA DESTINARE A PARCHEGGIO

- 8) In tutte le ZTO, per le attività commerciali esistenti sono confermate le superfici minime a standard già autorizzate (standard previsto nell'ex PRG), e per gli interventi che prevedono l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o la modifica di quelli esistenti, devono essere previste aree da destinare a parcheggio pubblico o ad uso pubblico in misura non inferiore alle superfici minime stabilite dalla tabella seguente:

| Superfici minime da destinare a parcheggio a servizio degli esercizi commerciali (Art. 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013) |                                     |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPOLOGIA                                                                                                                     | Centro storico                      | Centro urbano                                                       | Fuori centro urbano                                                                                                                                                                                              |
| EV<br>Sv < 250 mq                                                                                                             | 0,4 mq/mq del SIp*                  | 0,5<br>mq/q del SIp*                                                | 0,8 mq/mq del SIp*                                                                                                                                                                                               |
| MSV<br>250 < Sv ≤ 1.500 mq                                                                                                    | <del>NO</del><br>0,4 mq/mq del SIp* | 0,8 mq/mq del SIp*                                                  | 0,8 mq/mq del SIp*                                                                                                                                                                                               |
| GSV<br>Sv ≥ 2.500 mq                                                                                                          | NO                                  | Zone di completamento<br><del>0,4</del> 0,5 mq/mq SIp*<br>(Oss. 71) | Per le GSV del settore alimentare:<br>2,50 mq/mq della Sv, di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della Sv (Art. 5, comma 4, lett. b.1 del Regolamento Regionale n. 1/2013) |
|                                                                                                                               |                                     | Zone di espansione<br><del>0,5</del> 0,8 mq/mq SIp*                 | Per le GSV del settore non alimentare:<br>1,00 mq/mq della Sv, ridotta del 50% nel caso vengano poste in vendita le tipologie di prodotti a grande                                                               |

| Superfici minime da destinare a parcheggio a servizio degli esercizi commerciali (Art. 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013) |                |               |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPOLOGIA                                                                                                                     | Centro storico | Centro urbano | Fuori centro urbano                                                                       |
|                                                                                                                               |                | (Oss. 71)     | fabbisogno di superficie (Art. 5, comma 4, lett. b.2 del Regolamento Regionale n. 1/2013) |

\* Superficie lorda di pavimento (Slp): la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio (Art.3 c.1 let.b) della LR 50/2012 e art. 3 punto 9 del Regolamento Edilizio).

9) In caso di Accordo di Programma, prevalgono le disposizioni dell'Accordo rispetto a quanto indicato nelle tabelle.

## CAPO 4: SISTEMA AMBIENTALE - ZONA AGRICOLA

### Art. 41 - Disposizioni generali

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI

- 1) Il Sistema ambientale-agricolo costituisce il campo preferenziale per la creazione di una rete di corridoi verdi e blu, a partire da quelli esistenti, degli spazi aperti della città consolidata (Mirano e le sue frazioni) e di quelli della cintura agricola. Una rete di qualità ecologica e paesaggistica capace di contrastare le condizioni di fragilità e al contempo di incrementare una capillare ed integrata piantumazione urbana, massimizzando la produzione di servizi ecosistemici.
- 2) Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'Art. 44, commi da 1 a 4 della LR 11/2004.

#### 41.1 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

- 1) Il PI individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del Sistema ambientale

|                            |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Zone agricole E2</b> |                                                                                                                                                                                 |
| a) Sottozona E2.1          | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive                                                                    |
| b) Sottozona E2.           | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali.                                   |
| c) Sottozona E2.3          | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana.                                                    |
| d) Sottozona E2.4          | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana e da particolari valenze paesistiche ed ambientali. |
| <b>2) Zone agricole E3</b> |                                                                                                                                                                                 |
| e) Sottozona E3.1          | Comprende gli ambiti che, caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per altre destinazioni     |
| f) Sottozona E3.2          | Comprende gli ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali                                  |

#### DESTINAZIONE D'USO

- 3) Nelle ZTO del Sistema ambientale è ammessa la categoria funzionale rurale, secondo le modalità stabilite dal Titolo V della LR 11/2004 ("Tutela ed edificabilità del territorio agricolo"), fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4) Gli interventi relativi al Sistema ambientale della zona agricola si attuano nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive stabilite dai successivi articoli delle presenti NTO, e del "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

#### Nuova edificazione e ampliamento

- 5) La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi articoli delle presenti NTO.
- 6) Prima del rilascio del Permesso di Costruire, e limitatamente agli edifici ad uso abitativo, sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.

- 7) Ai sensi dell'Art. 45, comma 6 della LR 11/2004, sul Registro Fondiario predisposto ed aggiornato dal Comune, sono trascritti i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

#### Altre disposizioni

- 8) Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, in zona agricola sono consentiti:

- a) gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, come indicato alla successiva lettera f);
- b) Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, l'ampliamento può essere realizzato in aderenza e/o sopraelevazione, la ricostruzione deve avvenire senza aumento del numero dei fabbricati;
- c) i manufatti di interesse storico-ambientale e i fabbricati non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono regolamentati dal Titolo II° delle presenti NTO;
- d) Ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter della L.R. 11/2004, per le costruzioni con destinazioni d'uso conformi alla disciplina di zona non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto immediatamente al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto;
- e) In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati con destinazioni d'uso conformi alla disciplina di zona non oggetto di tutela da parte del PI e non ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, la ricostruzione deve avvenire all'interno del medesimo fondo agricolo, cioè di pertinenza territoriale dell'edificio esistente o a servizio del quale quest'ultimo risulta costruito, e a non più di 50 metri dal sedime originario (per "non più di 50 metri", si intende che almeno una parte del sedime del nuovo fabbricato deve essere collocata a una distanza non superiore a 50 metri dal sedime del fabbricato originario).
- f) L'ampliamento delle residenze dei fabbricati, privi di valenza storico-architettonica-ambientale, è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme; l'ampliamento deve applicarsi alla "residenza" intesa quale fabbricato, costituito anche da più unità abitative, che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della ex L.R. 24/85 o art. 3 della ex L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera, l'ampliamento deve in ogni caso essere costruito in aderenza all'edificio principale di cui si chiede l'ampliamento; l'ampliamento non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali (garages o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili).
- g) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere a difesa idraulica e simili.
- h) Impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili.
- i) Per gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- j) E ammessa:
  - a) la realizzazione di piscine che non abbiano dimensioni rilevanti poste nello scoperto pertinenziale di unità abitative, purché non utilizzabili autonomamente, ma solo come parte accessoria dell'immobile principale.
  - b) Le piscine con le caratteristiche di cui alla lettera a) possono essere realizzate anche nello scoperto di unità abitative collocate in zone residenziali, purché poste in prossimità del fabbricato di cui sono

pertinenza esclusiva e siano ricomprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 (Allegato A delle NT del PAT).

9) Nelle zone agricole e' vietata:

- a) l'utilizzo del credito edilizio e del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 LR 14/2019;
- b) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
- c) la tombinatura dei fossati, salvo che per la realizzazione di passaggi carrai che sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10) Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, fatte salve ulteriori specifiche contenute nella disciplina relativa alle sottozone, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

| <b>a) Residenze agricole e Strutture agricole produttive</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>H</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | ≤ 7,00 m<br>Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può raggiungere l'altezza qui stabilita                                                                                                                                                                |
| <b>Dc</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Df</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5, fatte salve le distanze minime reciproche tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili stabilite dalla DGRV 856/2012                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ds</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5, con un minimo di 5,00 ml e le fasce di rispetto di cui al Capo 6 del Titolo II.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>b) Serre fisse (Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014)</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                            | La realizzazione e/o l'ampliamento di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato da AVEPA, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGRV 172/2010 e della DGRV 315/2014, nel rispetto dei seguenti parametri: |
| <b>IC</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | stabilito dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>H</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | si applicano le altezze massime stabilite dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dc</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Df</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ds</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui al Capo 6 del Titolo II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                            | La dismissione di serre fisse non dà origine a crediti edilizi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>c) Serre stagionali mobili (Art. 44, commi 6 e 6bis della LR 11/2004 e DGRV 315/2014)</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                            | Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Art. 44, comma 6bis della LR 11/2004 e della DGRV 315/2014.<br>La dismissione di serre mobili non dà origine a crediti edilizi                                         |
| <b>d) Manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter della LR 11/2004)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                            | I manufatti 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 che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nella quantità massima di una per ogni singola unità immobiliare, da collocare sul fondo di proprietà anche se composto da più          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ≤ 50 mc. per ogni singola unità immobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>H</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ml 2,40 media.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ml 10,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Df</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ds</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui di cui al Capo 6 del Titolo II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tali capanni andranno realizzati in legno, con copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | La dismissione dei manufatti di cui alla presente lettera non dà origine a crediti edilizi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>e) <u>Box per il ricovero di equidi (Art. 44, comma 5 quinquies della LR 11/2004 e DGR n. 1222/2021)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | È consentita, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'Art. 44 della LR 11/2004, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi (cavalli, etc.) non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale (DGR n. 1222/2021) e nel rispetto dei seguenti parametri. |
| <b>IC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ≤ 75,0 mq di superficie coperta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>H</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ml 3,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ml 10,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Df</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ds</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui di cui al Capo 6 del Titolo II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della DGR 1222/2021, della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | La dismissione di box per il ricovero di equidi non dà origine a crediti edilizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>f) <u>Allevamenti (Art. 44, commi 8 e 9 della LR 11/2004, DGRV 856/2012 e DGR n. 1835 del 25 novembre 2016)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ULSS competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004, della DGR 856/2012 e della DGR n. 1835 del 25 novembre 2016                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>g) <u>Attività agrituristiche (LR 28/2012 e Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ai sensi della LR 28/2012 è consentita in tutte le ZTO E l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge.<br>Allo scopo di organizzare attività ricreative permesse dalla suddetta Legge è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale, strutture per la pratica di attività sportive all'aperto (nuoto, tennis, equitazione etc.) ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della volumetria massima consentita dalla normativa vigente.<br>Per le distanze dai confini di proprietà, le strutture di supporto a tale attività devono osservare le stesse norme che regolano gli interventi di nuova edificazione residenziale nelle ZTO E.<br>È fatto salvo quanto previsto dall'Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>h) <u>Addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I centri di addestramento ed educazione per animali sono ammissibili nelle ZTO E. Per le attività connesse (pensioni) non sono ammesse nuove costruzioni ma potranno essere utilizzati unicamente gli edifici esistenti |
| <b>i) Per gli edifici di interesse storico-ambientale</b>                                                                                                                                                               |
| Valgono le norme del Titolo I° delle presenti Norme Tecniche Operative.                                                                                                                                                 |

#### 41.1 -ZONE AGRICOLE

- 1) In queste sottozone valgono le norme generali di cui all'art. 41;
- 2) I fabbricati con grado di protezione sono regolamentati dal Titolo II° delle presenti NTO;

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sottozona E2</b> | <b>Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E2 sono suddivise nelle seguenti sottozone:</b>                                   |
| Sottozona E2.1      | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive                                                                                                                                                                                                                      |
| Sottozona E2.2      | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali                                                                                                                                                                                      |
| Sottozona E2.3      | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana                                                                                                                                                                                                       |
| Sottozona E2.4      | Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana e da particolari valenze paesistiche ed ambientali                                                                                                                                                    |
| <b>Sottozona E3</b> | <b>Le zone agricole E 3 comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per altre destinazioni. In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree le zone E3 sono suddivise nelle seguenti sottozone:</b> |
| Sottozona E3.1      | Comprende gli ambiti che, caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per altre destinazioni.                                                                                                                                                      |
| Sottozona E3.2      | Comprende gli ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, connotati da particolari valenze storiche paesistiche ed ambientali.                                                                                                                                                                                   |

- 3) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati sono disciplinate dal "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale", Titolo VI° "Tipologie della Zona Agricola" artt. 74 e 75



## Art. 42 - Recupero edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo

1. Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede normative dell'Allegato 7 al P.I., precisando che tra i dati stereometrici indicati in tabella e quelli derivanti dal rilievo reale, prevalgono questi ultimi, fermo restando il limite volumetrico del cambio di destinazione d'uso di cui al comma 4);
2. All'atto della presentazione dell'istanza edilizia deve essere dimostrata la proprietà dell'immobile alla data del 18/06/2024, comprovata la legittimità del fabbricato e per gli annessi agricoli ricadenti in zona agricola sia presentata la Relazione agronomica attestante la non sussistenza del nesso di funzionalità dell'annesso rustico con la conduzione agricola del fondo;
3. Per i fabbricati schedati nell'allegato 7 al P.I. sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonchè gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alle lettere d) ed e) del comma 8 dell'art. 41 delle NTO.
4. Le previsioni progettuali saranno volte a disciplinare il recupero della volumetria esistente con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio senza ampliamento, con il limite massimo 800 mc e per una sola volta per la prima casa di abitazione; con le seguenti precisazioni:
  - a) L'ingombro volumetrico dell'annesso agricolo esistente soggetto a cambio d'uso sarà misurato con gli stessi parametri della residenza ( $V_u = \text{Volume Urbanistico}$ ), ai sensi del punto 10 della tabella A dell'art. 4;
  - b) Con il recupero della volumetria esistente, sono applicabili, in quanto compatibili con l'intervento, gli scomputi volumetrici previsti al punto 10, comma 4 della Tabella A dell'art. 4.
  - c) In caso di demolizione dell'annesso agricolo, è ammessa la sola ricostruzione dell'unità abitativa/e, con il limite massimo di 800 mc; non è ammessa la ricostruzione dell'eventuale parte agricola demolita eccedente.
5. Per prima casa di abitazione si intende l'unità immobiliare con destinazione residenziale, in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, in cui l'avente titolo o i suoi familiari si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Per familiari si intendono il coniuge e i parenti fino al terzo grado in linea retta o collaterali.
6. Il vincolo per la prima casa di abitazione previsto ai commi 4 e 5, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, sarà istituito a cura del titolare del P.d.C. o della SCIA all'atto del rilascio del PdC o per l'efficacia della SCIA;
7. Gli interventi di recupero della volumetria residenziale di cui al comma 4 potranno consentire il ricavo di massimo 2 unità immobiliari, fatto salvo quanto previsto dalle singole schede.
8. Nella zona agricola la riconversione delle costruzioni non più funzionali preclude la possibilità di edificare nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nel fondo rustico di riferimento, fatte salve le previsioni di cui agli articoli 44 e 45 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii., in materia di edificabilità nelle zone rurali ed in presenza dei prescritti requisiti personali e aziendali.
9. L'immobile oggetto di intervento dovrà:
  - a) essere dotato di idonea accessibilità alla viabilità pubblica
  - b) integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti;
  - c) integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi privati e pubblici/ad uso pubblico qualora necessari.
  - d) In caso di modifica di destinazione residenziale che non comporti una trasformazione volumetrica dell'intero immobile, lo stesso dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria e complessiva estesa all'intero immobile/i.
  - e) Nella zona agricola gli interventi devono essere attuati con tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, con i parametri edilizi previsti alla lettera a) della Tabella del comma 10 dell'art. 41 delle presenti NTO e dall'art. 74 del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale (Allegato 1), ad esclusione di quelli ricadenti nei nuclei residenziali B8;
10. Nella zona agricola il cambio d'uso dei fabbricati di cui all'allegato 7 è soggetto alla monetizzazione del contributo straordinario di cui all'art. 14 delle NTO.

11. La demolizione degli edifici senza ricostruzione, finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui all'art. 15 può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
12. Sugli edifici schedati nell'Allegato A.07 alle presenti NTO, salvo quanto diversamente previsto nelle relative schede, tutti gli interventi di trasformazione edilizia che incidono su volumi, sagome, prospetti, superfici utili o destinazioni d'uso, comunque qualificabili come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sono subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del medesimo DPR 380/2001, anche in attuazione dell'art. 23, comma 01, lett. c), del DPR 380/2001 e dell'art. 2 della L.R. Veneto 30 giugno 2021, n. 19.

## CAPO 5: ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

### Art. 43 - Zone per servizi di quartiere F1 (di standard)

- 1) Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche.
- 2) Sono suddivise in:
  - 2.1 Zone per l'istruzione F1a;
  - 2.2 Zone per attrezzature di interesse comune F1b;
  - 2.3 Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali;
  - 2.4 Zone per attrezzature religiose di interesse comune;
  - 2.5 Zone per mercati di quartiere;
  - 2.6 Zone attrezzate a parco, gioco e sport F1c;
  - 2.7 Zone attrezzate a parchi e giardini, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti;
  - 2.8 Zone per gli impianti sportivi di base;
  - 2.9 Zone per gli impianti sportivi agonistici;
  - 2.10 Zone per parcheggi pubblici F1d;
  - 2.11 Aree per attrezzature urbane
- 3) In queste zone, ove non diversamente indicato nelle tavole di Piano il PI, si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)
- 4) Il consiglio comunale può motivatamente approvare o autorizzare, sulle aree elencate al comma 2), opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nello strumento urbanistico comunale. Il provvedimento costituisce variante allo strumento urbanistico medesimo, senza necessità di approvazione superiore.

#### 43.2.1 Zone per l'istruzione F1a

- 1) Sono zone destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
  - 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
    - a) Esistenti
    - b) Di progetto
- a) Esistenti
- 1) In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle attrezzature esistenti. Per il loro eventuale ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.
- b) Di progetto
- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'istruzione.
  - 2) Si applicano le norme tecniche di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 e ss.mm.ii.. Per quanto non specificato nelle leggi e decreti specifici si applicano i seguenti indici:

| Zone per l'istruzione di progetto F1a                                                                          |    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | IF | 0,50 mq/mq |

| Zone per l'istruzione di progetto F1a                                                                                                                              |           |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Altezza massima quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a:                                                         | <b>H</b>  | 10,50 m                                             |
| Parcheggi                                                                                                                                                          | <b>P</b>  | 30 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                         | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |
| La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione. |           |                                                     |

#### 43.2.2 Zone per attrezzature di interesse comune F1b

- 1) Sono zone destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali, magazzini comunali, religiose e a mercati di quartiere.
- 2) Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:
  - a) Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali
  - b) Zone per attrezzature religiose
  - c) Zone per mercati di quartiere.

#### 43.2.3 Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali

- 1) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
  - a) Esistenti
  - b) Di progetto
- a) Esistenti
  - 1) In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto
  - 2) Nelle zone per attrezzature civili di interesse comune esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione delle attrezzature presenti. Per il loro ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto.
  - 3) Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.
- b) Di progetto
  - 1) Sono le zone per attrezzature civili di interesse comune di nuova realizzazione.
  - 2) In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate anche le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato;
- 2) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

| Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali di progetto F1b |           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                            | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq |
| Altezza massima quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a:                                                | <b>H</b>  | 12,00 m    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Parcheggi privati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc                                              |
| Parcheggi di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>P</b>  | 40 mq/100 mq                                              |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di<br>confini con zone E<br>o F |
| La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                           |
| Nell'area <b>F1b/39</b> di proprietà comunale è ammessa la costruzione di un nuovo edificio di due piani di 500 mq di superficie coperta sul lato est del lotto. In questo edificio oltre agli usi previsti nel presente articolo potranno insediarsi anche attività di tipo ricettivo, per la ristorazione e direzionali. Tali destinazioni possono essere estese a tutto il comparto 39; si prescrive l'inserimento nel comparto dei parcheggi minimi previsti ai sensi della L.R. 50/2012 qualora richieste dalle nuove realizzazioni. |           |                                                           |

#### 43.2.4 Zone per attrezzature religiose di interesse comune

- 1) Sono zone destinate esclusivamente al culto e ai servizi annessi (chiese, centri parrocchiali, centri religiosi e dipendenze, ecc.).
  - 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
    - a) Esistenti
    - b) Di progetto
- a) Esistenti
- 1) In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto
  - 2) Nelle zone esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. L'ampliamento è consentito nel rispetto degli indici previsti per le zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.
- b) Di progetto
- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature.
  - 2) In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona;
- 3) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per attrezzature religiose di interesse comune di progetto F1b                                            |           |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq                                                |
| Altezza massima degli edifici<br>(ad eccezione dei campanili<br>che possono avere altezza maggiore)            | <b>H</b>  | 15,00 m                                                   |
| Altezza massima degli altri edifici                                                                            | <b>H</b>  | 9,50 m                                                    |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 30 mq/100 mq di<br>Su                                     |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di<br>confini con zone E<br>o F |

**43.2.5 Zone per mercati di quartiere**

- 1) Sono zone destinate a mercati ambulanti all'aperto e a spazi pubblici pedonali. L'accessibilità automobilistica è limitata al servizio di distribuzione delle merci e per i mezzi di soccorso e della sicurezza.
- 2) Tali zone dovranno essere pavimentate con materiali idonei a questo scopo escludendo superfici asfaltate. Particolare cura dovrà essere dedicata all'illuminazione notturna e a tutti gli elementi di arredo urbano (panchine, vasi, contenitori per la spazzatura, ecc.). Alberature sono consentite e auspicabili, ma devono essere posizionate in modo da non ostacolare l'uso dello spazio per le attività di mercato.
- 3) In tali aree è consentita solo la realizzazione di chioschi precari per edicole giornali e per la vendita di bibite.
- 4) Nelle tavole di piano sono distinte in:
  - a) Esistenti
  - b) Di progetto.

**43.2.6 Zone attrezzate a parco, gioco e sport F1c**

- 1) Sono zone destinate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti e per gli impianti sportivi di base.
- 2) Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:
  - 2.1 Zone attrezzate a parchi e giardini pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti
  - 2.2 Zone attrezzate ad impianti sportivi di base
  - 2.3 Zone per gli impianti sportivi agonistici
- 3) La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.

**43.2.7 Zone attrezzate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti**

- 1) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
  - 1.1 Esistenti
  - 1.2 Di progetto
- 1) In queste zone sono consentite solo opere di sistemazione del suolo per la realizzazione di giardini e piccoli parchi, attrezzature di gioco ed eventualmente sportive non competitive (piccoli campi di calcio per es.), per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi di sosta alberati e attrezzati con panchine.
- 2) In queste zone sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo salvo opere in precario per il ricovero degli attrezzi di giardinaggio, servizi igienici e chioschi ad uso bar secondo i seguenti indici e parametri:

| <b>Zone attrezzate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti</b> |           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                            | <b>IF</b> | 0,01 mq/mq     |
| Parcheggi                                                                                                                                 | <b>P</b>  | 5 mq/100 di SF |

**43.2.8 Zone attrezzate ad impianti sportivi di base**

- 1) Sono zone destinate agli impianti per attività sportive non competitive coperti e scoperti (piscine, palestre, ecc.) immersi nel verde, verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.
- 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:

- 1.1 Esistenti
- 1.2 Di progetto

3) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone attrezzate ad impianti sportivi di base                                                                   |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,30 mq/mq                                          |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 30 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

#### 43.2.9 Zone per gli impianti sportivi agonistici

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di impianti per lo sport agonistico quali: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, stadi, ecc... In tali zone sono ammesse strutture per il ristoro del pubblico e di servizio agli impianti.
- 2) In queste zone il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una apposita Convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- 3) Si applicano i seguenti parametri:

| Zone per gli impianti sportivi agonistici                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                                                                                                                                                                                     | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq                                          |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |
| Parcheggi: quelli richiesti dalle specifiche attività con un minimo di 5 mq di parcheggio per spettatore.<br>I parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazioni non impermeabilizzanti e dovranno essere alberati con essenze di alto fusto nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio | <b>P</b>  |                                                     |

#### 43.2.10 Zone per parcheggi pubblici F1d

- 1) Sono zone destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici per l'interscambio.
- 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
  - 1.1 Esistenti
  - 1.2 Di progetto
- 3) I parcheggi pubblici di progetto potranno essere realizzati a livello stradale.
- 4) I parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e ne sarà ridotto l'impatto visivo con siepi e alberature sul perimetro esterno.
- 5) La pavimentazione sarà di preferenza, da realizzare con materiali permeabili.
- 6) La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati previa Convenzione che ne definisca le modalità d'uso e gli impegni assunti dai privati.
- 7) I parcheggi esistenti potranno essere ampliati o modificati nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### 43.2.11 Aree per attrezzature urbane

- 1) Tali aree sono destinate preminentemente alla realizzazione di opere urbanistiche secondarie necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro, nonché le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale

- 2) Le destinazioni di utilizzazione contenute negli elaborati grafici sono meramente indicative: esse possono essere variate con delibera del Consiglio comunale, senza costituire variante al PI.
- 3) La definizione delle destinazioni particolari e il dimensionamento degli edifici eventualmente da realizzarsi, verrà fissato di volta in volta sulla base delle esigenze della loro migliore funzionalità e del loro migliore inserimento nel terreno e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni.
- 4) In ogni caso per tali aree non potranno essere superati i parametri urbanistico - edilizi stabiliti agli articoli della presente variante al PI per aree con analoghe destinazioni, salvo quanto eventualmente indicato negli elaborati grafici.
- 5) Le aree destinate a verde attrezzato potranno essere utilizzate in concessione massimo trentacinquennale, anche dai rispettivi proprietari che ne attuino sotto il controllo comunale la concreta destinazione di piano

#### **Art. 44 - Zone per servizi urbani F2 (non di standard)**

- 1) Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.
- 2) La realizzazione di tali servizi e attrezzature di interesse comune potrà essere concessa a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

- 3) Le zone per servizi di interesse generale si suddividono in:

- 1) zone per l'istruzione F2a,
- 2) zone per attrezzature di interesse comune F2b,
  - 2.1 Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative
  - 2.2 zone per attrezzature assistenziali e associative
  - 2.3 Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere
  - 2.4 Zone per attrezzature di pubblica sicurezza
  - 2.5 Zone per campi sosta per i nomadi
  - 2.6 Zone per attrezzature di interscambio
  - 2.7 Zone per attrezzature a servizio del traffico
  - 2.8 Zone per attrezzature e servizi tecnologici
  - 2.9 Zone per discariche esaurite
  - 2.10 Zone per attrezzature cimiteriali
  - 2.11 Zone per manifestazioni all'aperto
  - 2.12 Zone per deposito carburanti
  - 2.13 Zone attrezzate per la sosta di camper, roulotte e veicoli ricreazionali in transito
- 3) Zone attrezzate a parco, gioco e sport F2c,
  - 3.1 Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)
  - 3.2 Zone di interesse naturalistico - Cave senili e biotopi
  - 3.3 Zone per il verde di arredo stradale
  - 3.4 Zone per il verde sportivo privato
  - 3.5 Zone per il verde al servizio di attrezzature alberghiere
4. Zone per parcheggi F2d.

- 4) Al loro interno è ammessa la destinazione d'uso residenziale per finalità accessorie a quella specifica di zona, e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.
- 5) In queste zone il PI. si attua per intervento edilizio diretto, salvo specificazione diversa sulle tavole di Piano.
- 6) Il consiglio comunale può motivatamente approvare o autorizzare, sulle aree elencate al comma 3), opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nello strumento urbanistico comunale. Il provvedimento costituisce variante allo strumento urbanistico medesimo, senza necessità di approvazione superiore.

##### **44.1 Zone per l'istruzione F2a**



- 1) Sono zone destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche per l'istruzione medio-superiore e alle attrezzature per la didattica e la ricerca di livello universitario.
- 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
  1. Esistenti
  2. Di progetto

#### 1. Esistenti

- 1) In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Nel caso di ampliamento devono essere rispettati gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

#### 2. Di progetto

- 1) L'edificazione in dette zone si attua per intervento diretto accompagnato da un progetto di sistemazione dell'intera area e di quella circostante destinata ad attrezzature di uso pubblico.
- 2) Le aree scoperte, oltre alle eventuali attrezzature per la pratica sportiva, dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto.
- 3) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per l'istruzione F2a                                                                                      |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,40 mq/mq                                          |
| Altezza massima: quella delle zone edificabili ed edificate circostanti e comunque non superiore a             | <b>H</b>  | 12,00 m max                                         |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 20 mq/100 mq di Sf                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

#### 44.2. Zone per attrezzature di interesse comune F2b

- 1) Sono destinate alle seguenti attrezzature: sociali, associative e ricreative; cultura, spettacolo, manifestazioni e svago; sanitarie e ospedaliere; pubblica sicurezza; servizi tecnologici; attrezzature di interscambio.
- 2) Nelle zone esistenti il PI si attua per intervento edilizio diretto;
- 3) Nelle zone di progetto il PI si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato.
- 4) Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

- |         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| 42.2.1  | Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative |
| 42.2.2  | zone per attrezzature assistenziali e associative            |
| 42.2.3  | Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere                |
| 42.2.4  | Zone per attrezzature di pubblica sicurezza                  |
| 42.2.5  | Zone per campi sosta per i nomadi                            |
| 42.2.6  | Zone per attrezzature di interscambio                        |
| 42.2.7  | Zone per attrezzature a servizio del traffico                |
| 42.2.8  | Zone per attrezzature e servizi tecnologici                  |
| 42.2.9  | Zone per discariche esaurite                                 |
| 42.2.10 | Zone per attrezzature cimiteriali                            |
| 42.2.11 | Zone per manifestazioni all'aperto                           |

42.2.12 Zone per deposito carburanti

42.2.13 Zone attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito

**44.2.1 Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative**

## 1) Esistenti

- 1) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Per gli ampliamenti vanno rispettati gli indici delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

## 2) Di progetto

- 1) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative                                                   |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq                                          |
| Altezza massima: quella della zona di cui costituisce non superiore a                                          | <b>H</b>  | 12,00 m max                                         |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc                                        |
| Parcheggi di urbanizzazione primaria                                                                           | <b>P</b>  | 40 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

**44.2.2 Zone per attrezzature assistenziali e associative**

- 1) Sono zone destinate a servizi assistenziali, sociali e sindacali.

## 1. Esistenti

- 1) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Per gli interventi di ampliamento devono essere rispettati gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

## 2. Di progetto

- 1) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per attrezzature assistenziali e associative                                                              |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,40 mq/mq                                          |
| Altezza massima:                                                                                               | <b>H</b>  | 9,50 m                                              |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 20 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

**44.2.3 Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere**

- 1) Sono zone esistenti e di completamento destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

- 2) In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione. L'ampliamento e la nuova costruzione sono consentiti nel rispetto degli indici e parametri previsti al successivo paragrafo. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come zone A. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.
- 3) Per quanto non specificato nelle leggi e decreti specifici, si applicano i seguenti indici e parametri:

| <b>Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere</b>                                                           |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq                                          |
| Altezza massima:                                                                                               | <b>H</b>  | 15,00 m                                             |
| Parcheggi privati                                                                                              | <b>Pp</b> | 5 mq/100 mc                                         |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 20 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

#### 44.2.4 Zone per attrezzature di pubblica sicurezza

- 1) Sono zone destinate alle attrezzature e caserme militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza e dei Vigili del fuoco.

##### 1. Esistenti

- 1) In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. E' consentito l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto degli indici relativi alle zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

##### 2. Di progetto

- 1) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| <b>Zone per attrezzature di pubblica sicurezza</b>                                                             |           |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF) | <b>IF</b> | 0,35 mq/mq                                          |
| Altezza massima:<br>(salvo gli impianti e le attrezzature speciali (per es. la torre dei pompieri))            | <b>H</b>  | 9,50 m                                              |
| Parcheggi                                                                                                      | <b>P</b>  | 10 mq/100 mq di Su                                  |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini                                                                     | <b>Dc</b> | 5,00 m<br>2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

#### 44.2.5 Zone per campi sosta per i nomadi

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di strutture di accoglienza dei nomadi in transito organizzate nella forma di campi-sosta.
- 2) Ai sensi della L.R. n. 54/22.12.1989 all'interno dei campi-sosta devono essere predisposti i servizi igienici, le prese idriche, l'impianto per l'allacciamento all'energia elettrica e tutte le attrezzature idonee a garantire le normali condizioni di vita.

- 3) I servizi sanitari (W.C., docce, ecc.) dovranno essere predisposti nella misura di almeno 4 (2 per maschi e 2 per femmine) ogni 5 piazzole di sosta.
- 4) Le prese idriche e dell'energia elettrica dovranno essere nella misura di almeno 1 per piazzola.
- 5) Il 30% dell'area dovrà essere piantumato con alberi di medio-alto fusto.
- 6) In queste zone il Piano si attua a mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo

#### **44.2.6 Zone per attrezzature di interscambio**

- 1) Comprendono le zone destinate all'organizzazione delle attività di trasporto pubblico e alla realizzazione di stazioni di rifornimento e servizio.
- 2) In relazione alle diverse modalità d'intervento degli indici e dei parametri sono suddivise in:
  1. Zone per attrezzature del trasporto pubblico
  2. Zone per gli impianti di distribuzione di carburanti

##### 1. Zone per attrezzature del trasporto pubblico

- 1) Sono zone destinate alle attrezzature del trasporto pubblico.
- 2) Nelle tavole di Piano è individuata con queste funzioni l'autostazione per le autocorriere.
- 3) In tale area sono mantenute le attività e le funzioni esistenti, che possono essere riorganizzate e rese funzionali a nuove esigenze.
- 4) Tali attività di riorganizzazione possono comportare la demolizione e la ricostruzione degli edifici, delle pensiline e delle attrezzature di servizio nel rispetto delle cubature esistenti.

##### 2. Zone per gli impianti di distribuzione di carburanti

- 1) In queste zone la nuova installazione di impianti nonché la modifica, il potenziamento, la rimozione degli impianti esistenti è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale (DGR n. 497 del 18.02.2005) vigente in materia

#### **44.2.7 Zone per attrezzature a servizio del traffico**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di edifici destinati alle seguenti attività:
  - servizi all'autoveicolo come gommista, elettrauto, officina per riparazioni, lavaggio, grassaggio, e altri simili, escluso distributori di carburante, nella misura del 40% della superficie utile ammessa;
  - attività a servizio dell'automobilista come assicurazioni per auto, agenzia per pratiche automobilistiche, o comunque attività direzionali, sanitarie, commerciali di vicinato a servizio dell'automobilista nel rimanente 60% della superficie utile ammessa.
- 2) In queste zone il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto.
- 3) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:
 

|                                                                                       |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria                                                 | <b>If</b> | 0,5 mc/mq |
| b) Altezza massima                                                                    | <b>H</b>  | 7,00 m    |
| c) Rapporto di copertura                                                              | <b>Rc</b> | 0,30      |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini                                         | <b>Dc</b> | 5,00 m    |
| e) Distanza dalle strade: quelle dell'art. 5, punto 1 lettera d) delle presenti Norme |           |           |
- 4) I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere commisurati alle funzioni insediate secondo quanto previsto dagli artt. 12 e 38 delle presenti NTO
- 5) Potranno essere disposti a livello campagna, all'esterno dell'edificio, con esclusione del fronte lungo via Della Vittoria e angolo via del Cimitero, e piantumati nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio, ovvero nell'interrato dell'edificio.
- 6) I parcheggi privati, nella misura stabilita dall'art. 12 delle presenti NTO, potranno essere localizzati anche al piano interrato e nel piano terra con esclusione del fronte lungo via Della Vittoria e angolo via del Cimitero.

- 7) L'uso pubblico del parcheggio sarà oggetto di apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale.
- 8) L'eventuale piano interrato potrà essere destinato esclusivamente a depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico o privato.
- 9) L'accesso alla proprietà dovrà essere realizzato dalla strada secondaria utilizzando ed eventualmente ampliando quelli esistenti. Sono vietati accessi dalla viabilità principale.

#### 44.2.8 Zone per attrezzature e servizi tecnologici

- 1) Sono zone destinate alle attrezzature tecniche e agli impianti Comunali e/o di altri Enti pubblici e alle attività relative ai vari settori di servizio quali: acqua, gas, energia elettrica, telefoni, nettezza urbana, ecc.
- 2) Nelle tavole di Piano sono suddivise in:
  1. Esistenti
  2. Di progetto
- 3) In queste zone il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto.
- 4) Per quanto non definito in norme specifiche per ciascun tipo di impianto, l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per attrezzature e servizi tecnologici                                                                                                             |           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: Superficie utile (Su) costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria (SF)                                          | <b>IF</b> | 0,50 mq/mq     |
| Altezza massima: quella degli edifici circostanti e comunque mai superiore a escluse le altezze necessarie per particolari impianti                     | <b>H</b>  | 12,00 m        |
| Distanza minima dai confini metà dell'altezza e comunque mai inferiore a                                                                                | <b>Dc</b> | 5,00 m         |
| Parcheggi privati                                                                                                                                       | <b>Pp</b> | 10mq/100mc     |
| Parcheggi di urbanizzazione primaria adeguati alla specifica destinazione dell'edificio e comunque non inferiori a                                      | <b>P</b>  | 40 mq/100mq Su |
| Distanza dalle strade: quelle dell'art. 5 c.1 lettera d) delle presenti NTO                                                                             | <b>Ds</b> |                |
| Almeno il 10% dell'area dovrà essere piantumato con alberi d'alto fusto così come i parcheggi che dovranno esser piantumati con due alberi ogni 100 mq. |           |                |

#### 44.2.9 Zone per discariche esaurite

- 1) Le zone destinate a discariche esaurite non possono essere adibite ad alcun uso fino alla conclusione delle fasi di raccolta del percolato, del recupero del biogas, e della fine gestione post mortem da parte dell'Ente competente. Durante questo periodo potranno essere realizzate attrezzature provvisorie per il recupero del biogas, che dovranno essere rimosse una volta conclusa la fase di recupero.
- 2) Una volta conclusa la fase di recupero l'area verrà equiparata alle zone a verde privato. Potrà tuttavia essere predisposto un Piano di Recupero Ambientale per la creazione di un'area ricreativa con la piantumazione di alberi, cespugli, ecc. e la creazione di percorsi pubblici naturalistici a fruizione controllata. Tale area potrà essere gestita dall'Amministrazione pubblica o da privati, previa convenzione.

#### 44.2.10 Zone per attrezzature cimiteriali

- 1) Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti, di ampliamento e di progetto.
- 2) Nelle zone cimiteriali si osservano disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. n.1265/27.7.1934 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare il D.P.R. n. 285/10.9.1990 e la circolare Ministero della Sanità n. 24 /24.6.1993. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di Piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.
- 3) All'interno di tali zone di rispetto possono essere eseguiti solo interventi previsti all'art. 49.
- 4) Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

| Zone per attrezzature cimiteriali                                                                                                                              |          |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| Parcheggi                                                                                                                                                      | <b>P</b> | 100 mq/100mq di Sf |
| Nelle aree pubbliche esterne al Cimitero di Mirano Capoluogo, è possibile insediare attività di vendita fiori, piante e altri accessori per onorare i defunti. |          |                    |

#### 44.2.11 Zone per manifestazioni all'aperto

- 1) Sono zone destinate alle manifestazioni pubbliche all'aperto e per spettacoli viaggianti (circo, giostre, ecc.).
- 2) Le aree destinate a tali attività e la viabilità interna di distribuzione dovranno essere trattate con materiali tipo macadam o inghiaiate.
- 3) Dovrà essere destinato il 40% dell'area a verde alberato con un albero ogni 50 mq di superficie a verde.
- 4) I parcheggi nella misura del 20% della superficie fondiaria dovranno essere pavimentati con materiali permeabili (terra battuta o, in parte, grigliato prefabbricato) e dovranno essere piantumati con un albero ogni 100 mq.
- 5) È ammessa la realizzazione di un edificio al servizio delle funzioni previste per locali di deposito attrezzi, servizi igienici, sanitari, ufficio informazioni, ecc. con i seguenti indici:

| Zone per manifestazioni all'aperto |           |            |
|------------------------------------|-----------|------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: | <b>IF</b> | 0,05 mc/mq |
| Altezza massima:                   | <b>H</b>  | 3,50 m     |

#### 44.2.12 Zone per deposito carburanti

- 1) Sono zone destinate al deposito carburanti.
- 2) In queste zone il PI di attua per Intervento Edilizio Diretto.
- 3) Gli interventi edilizi dovranno rispettare tutta la normativa nazionale e regionale.
- 4) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

| Zone per deposito carburanti               |           |          |
|--------------------------------------------|-----------|----------|
| Indice di edificabilità fondiaria          | <b>IF</b> | 20 mc/mq |
| Altezza massima:                           | <b>H</b>  | 7,00 m   |
| Distanza minima dei fabbricati dai confini | <b>Dc</b> | 5,00 m   |

#### 44.2.13 Zone attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito.
- 2) La realizzazione di tali zone dovrà rispettare tutte le norme e leggi vigenti in materia.
- 3) La viabilità interna e le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiali permeabili e dovrà essere posto a dimora un albero ogni 50 mq di Sf.
- 4) E' consentita esclusivamente la realizzazione di una struttura edilizia per i servizi igienico-sanitari, l'ufficio di accoglienza, un deposito per le attrezzature necessarie alla gestione e per gli impianti tecnici necessari.
- 5) L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:
- 6)

| Zone attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito |           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria<br>Con un massimo di 400 mc                         | <b>IF</b> | 0,10 mc/mq                      |
| Altezza massima:                                                                      | <b>H</b>  | 3,00 m                          |
| Parcheggi pubblici                                                                    | <b>P</b>  | secondo la legislazione vigente |

### 44.3 Zone attrezzate a parco, gioco e sport F2c

- 1) Sono zone destinate alla formazione di grandi parchi a scala urbana per lo svago, le attività di tempo libero e lo sport.
- 2) Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

- 44.2.1 Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)
- 44.2.2 Zone di interesse naturalistico - cave senili e biotopi
- 44.2.3 Zone per il verde di arredo stradale
- 44.2.4 Zone per il verde sportivo privato
- 44.2.5 Zone per il verde a servizio di attrezzature alberghiere

#### 44.3.1 Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)

- 1) Nella tav. 13.3.4 è rappresentato il Bosco del Parauro che il PALAV definisce “area di riqualificazione ambientale attraverso riforestazione”: si tratta di un’area di più di 20 ettari, originariamente agricola, nell’ambito della quale è stato attivato a cura dell’Amministrazione Provinciale un progetto per la creazione di un ambiente unitario e integrato con il paesaggio circostante, avente finalità di tipo naturalistico, con il carattere prevalente del bosco di pianura. L’intervento è concepito in funzione di esperienze didattico-ecologiche e sperimentali ai sensi dell’art. 27 della L.R. 40/84.
- 2) Gli assetti vegetazionali arborei-arbustivi presenti sono tutelati ed è incentivata l’opera di forestazione con specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani. Nell’area di ampliamento del Bosco, individuata dal Piano, si dovrà provvedere ad interventi di riforestazione, sempre mediante specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani.
- 3) Previa convenzione con la Città Metropolitana di Venezia è consentita la costruzione di un edificio destinato a servizio del Bosco (accoglienza scolaresche, visitatori per attività di promozione, fruizione, presentazione e divulgazione, ecc.), tale struttura dovrà essere posta in prossimità ad un accesso, realizzata con caratteristiche di inserimento ambientale, entro il limite di mc. 200

#### 44.3.2 Zone di interesse naturalistico - cave senili e biotopi

- 4) Tali zone comprendono le aree di interesse naturalistico meritevoli di conservazione e destinate all’utilizzo collettivo, purché controllato. In questi ambiti devono essere rispettati gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui all’art. 7 del “Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale”.
- 5) Gli interventi consentiti possono essere realizzati sia dall’Amministrazione pubblica che dai privati previa Convenzione che ne garantisca l’uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.

#### 44.3.3 Zone per il verde di arredo stradale

- 1) Sono zone poste in fregio alla viabilità esistente o di progetto da sistemare con opportuno manto erboso con piantumazione di alberi e di cespugli posizionati in modo da non costituire pericolo per la circolazione e ostacolo alla visibilità dei conducenti soprattutto in corrispondenza di curve ed incroci.
- 2) In queste aree è vietata qualsiasi edificazione.

#### 44.3.4 Zone per il verde sportivo privato

- 1) Sono zone destinate al mantenimento e alla creazione di aree verdi per il tempo libero con attrezzature sportive private.
- 2) In queste zone sono consentiti: la realizzazione di campi sportivi all’aperto per il calcio, il tennis, ecc.; piscine scoperte ed altre attività sportive. È consentita la realizzazione di strutture edilizie per i servizi all’attività sportiva (spogliatoi, servizi sanitari, ecc.) locali di ritrovo (bar-ristorante).
- 3) Sono escluse le attività ricettive e qualsiasi altra attività non attinente alla pratica sportiva.
- 4) Sono ammesse strutture coperte per attrezzature sportive che devono essere verificate dal punto di vista della compatibilità ambientale e percettiva in rapporto sia con l’ambiente naturale che con quello edificato.
- 5) In queste zone il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto.
- 6) Per ogni progetto di intervento, sia edilizio che di realizzazioni di impianti a terra, deve essere presentato un progetto di sistemazione generale dell’intera zona corredato almeno da una planimetria generale con le

indicazioni delle destinazioni del suolo nella quale siano specificate le sistemazioni delle attrezzature sportive, le sistemazioni del verde (alberature esistenti e di progetto), la viabilità e i parcheggi, nonché dalle sezioni necessarie a descrivere gli eventuali movimenti di terra per la predisposizione del terreno e da tutti i dettagli dei materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere.

7) Valgono i seguenti indici:

| <b>Zone per il verde sportivo privato</b>                                                                |           |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Indice di edificabilità fondiaria: e comunque non superiore a <b>1200</b> mq escluse eventuali superfici | <b>Su</b> | 0,005 mq/mq |
| Parcheggi                                                                                                | <b>p</b>  | 10 mq/100mc |

#### **44.3.5 Zone per il verde a servizio di attrezzature alberghiere**

- 1) Sono zone destinate alla formazione di parchi e giardini al servizio di attrezzature alberghiere.
- 2) In queste zone è consentito realizzare parchi e giardini al cui interno possono essere realizzate attrezzature sportive quali campi da tennis e simili, piscine scoperte e attrezzature (quali panchine e tavoli all'aperto) per il riposo e lo svago dei clienti. Sono vietate strutture coperte anche di tipo precario quali strutture aerostatiche e simili.
- 3) Eventuali servizi quali spogliatoi, servizi sanitari, ecc. devono essere realizzati all'interno della zona a destinazione alberghiera.
- 4) In queste zone il PI si attua attraverso P.U.A. comprendente l'area per la struttura alberghiera.
- 5) Deve essere presentato un progetto di sistemazione generale dell'intera zona corredato almeno da una planimetria generale con le indicazioni delle destinazioni del suolo nella quale siano specificate le sistemazioni delle attrezzature sportive, le sistemazioni del verde (alberature esistenti e di progetto), la viabilità e i parcheggi, nonché dalle sezioni necessarie a descrivere gli eventuali movimenti di terra per la predisposizione del terreno e da tutti i dettagli dei materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere.
- 6) Le essenze arboree utilizzate per la realizzazione del parco devono essere scelte tra quelle indicate nell'art. 10 dell'allegato Regolamento Alberi e dovranno coprire almeno il 30% della superficie totale.

#### **44.4 Zone per parcheggi F2d**

- 1) Sono zone destinate a parcheggi pubblici con funzione di carattere urbano.
- 2) Nelle tavole di Piano sono distinte in:
  1. Esistenti
  2. Di progetto
- 3) I parcheggi pubblici di progetto, da realizzare a raso, saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e ne sarà ridotto l'impatto visivo con siepi e alberature sul perimetro esterno.
- 4) La pavimentazione sarà di preferenza, da realizzare con materiali permeabili.
- 5) La realizzazione di tali parcheggi spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.



## Art. 45 - Zone per la viabilità e le ferrovie

- 1) Sono zone destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomuto degli oneri di urbanizzazione, o all'Ente Ferrovie dello Stato e il PI. si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.
- 2) Sono suddivise in
  1. zone per la viabilità
  2. zone ferroviarie.

### 45.1. Zone per la viabilità (VV)

- 1) Sono zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione delle infrastrutture per il traffico e la sosta dei veicoli motorizzati, delle biciclette e dei pedoni.
- 2) Nelle tavole di Piano le zone per la viabilità sono suddivise, a seconda delle modalità di intervento, in:
  1. Esistenti
  2. Di progetto
- 3) Nelle tavole di P.R.G. per gli ampliamenti e la nuova viabilità, sono indicati:
  - a) la sede viaria nei casi di interventi di cui esista già il progetto;
  - b) il presumibile tracciato nel caso in cui non esista agli atti un progetto;
  - c) le sedi viarie esistenti.
- 4) Nel caso b) il tracciato viario riportato sulle tavole di Piano ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso entro una fascia di m. 20 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al PI. Le fasce comprese entro m. 10 dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle fasce precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili. Inoltre, ai fini della sicurezza della circolazione, per favorire la realizzazione di rotatorie, in corrispondenza degli incroci potrà essere interessata dalla nuova viabilità l'area determinata dal triangolo avente due lati di 10 m di lunghezza a partire dall'incrocio delle fasce di 10 o 20 m indicate sopra, senza che ciò comporti variante al PRG.
- 5) Nel caso b), dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, le fasce di rispetto di cui all'art. 6 punto 1) si applicheranno al tracciato definitivo senza che ciò costituisca variante al PI.
- 6) L'eventuale aumento di superficie stradale rispetto a quanto originariamente previsto dovrà rispettare le prescrizioni di carattere idraulico contenute nell'art. 58 delle presenti NTO.
- 7) La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nelle tavole di Piano è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.
- 8) All'interno delle aree perimetrate dalle strade di quartiere è possibile organizzare la viabilità locale, sia esistente che di progetto, con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti aree per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, spazi per la sosta e il verde. Nella progettazione delle "corti urbane" si dovrà in ogni caso tener conto di criteri di sicurezza, sia per la circolazione normale sia per l'accesso ai mezzi di soccorso.
- 9) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.
- 10) Nelle zone per la viabilità e nelle fasce di rispetto come definite nell'art. 5 delle presenti NTO, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e per i pedoni e i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc., potranno essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni e impianti accessori per infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, ecc.), aree di parcheggio e strutture di servizio della viabilità.
- 11) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a m. 3 dal limite del fabbricato o della recinzione esistente.

12) All'interno delle aree di tutela del paesaggio vanno altresì rispettate le prescrizioni del "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

#### **45.2. Zone ferroviarie (FF)**

- 1) Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.
- 2) In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Pubbliche Amministrazioni e alle Società esercenti la linea. Il PI si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto.
- 3) Nelle fasce di rispetto ferroviario si applica l'art. 51 delle presenti NTO

## Art. 46 – Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

- 1) Negli elaborati grafici elencati all'art. 2 delle presenti NTO sono individuati i principali "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" ovvero un insieme di interventi di trasformazione e riqualificazione urbana ed ambientale di ambiti significativi che coinvolgono più soggetti e funzioni integrate.
- 2) Il PI individua i seguenti ambiti:
  - a) area dell'"Ospedale vecchio" oggetto di dismissione
  - b) Il Parco Agro-Urbano
  - c) PUA "R – Bonvecchiato"
  - d) Compendio storico-culturale di "Villa Lando"
  - e) Compendio immobiliare dei "Mulini di Sotto"

### MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria;
  - b) PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali (anche ad arcipelago).
  - c) Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Il PI predilige delle schede puntuali estese all'intero ambito che, sulla base delle necessarie analisi e verifiche sulla conformazione di tali ambiti e del contesto in cui sono inseriti e dei vincoli presenti, contengono:
  - a) lo schema del progetto planivolumetrico dell'intero ambito contenente, le modalità di recupero degli edifici esistenti, le eventuali demolizioni e l'inserimento dei nuovi volumi con indicazione dei relativi principali parametri
  - b) lo schema delle opere di urbanizzazione, della viabilità e delle infrastrutture a rete;
  - c) le carature previste in rapporto alle destinazioni e funzioni ammesse e alle dotazioni territoriali da realizzare;
  - d) l'individuazione degli stralci funzionali e delle modalità di attuazione (piano attuativo/intervento diretto) e degli eventuali comparti;
  - e) le zone da preservare e tutelare;
  - f) una rappresentazione sintetica del programma in termini economici;
  - g) le modalità di attuazione della Perequazione e dell'eventuale inserimento dei Crediti Edilizi ai sensi degli articoli 14 e 15 delle presenti NTO.
3. Il P.I. potrà perimetrare nuovi Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi o modificare quelli individuati nel P.A.T. senza procedere ad una variante dello stesso, fermo restando il rispetto dei seguenti contenuti e destinazioni:
  - a) aree industriali da recuperare a diversa destinazione d'uso dismesse o di futura dismissione;
  - b) aree urbane o periurbane di pregio storico e paesaggistico da valorizzare;
  - c) aree urbane da riordinare in termini di servizi, accessibilità, sicurezza e vivibilità;
4. La rilevanza e pluralità degli interventi possibili, previsti all'interno dei programmi complessi, sono da considerarsi di carattere generico e pertanto l'approvazione di tali nuove previsioni dovranno essere soggette a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

### IL PARCO AGROURBANO

5. Il progetto sviluppa le indicazioni contenute nella scheda contenuta nell'elaborato 40 – C – 8 “Progetti Strategici – Scenari e Approfondimenti” del PAT e detta specifiche indicazioni per la redazione del Piano attuativo con particolare riferimento a:
- a) definizione degli elementi di riqualificazione del contesto rurale (fossati, siepi ed alberate, tratturi) con riferimento del contesto paesaggistico rurale locale e la valorizzazione di quelli esistenti in coerenza con e indicazioni del Piano delle Acque;
  - b) indicazione delle aree non edificabili per proteggere i coni visuali significativi e la valorizzazione degli elementi di interesse storico architettonico e paesaggistico con particolare riferimento al contesto di via Miranese;
  - c) definizione di criteri per l'inserimento di insediamenti residenziali di modeste dimensioni e loro composizione e organizzazione in coerenza con i caratteri rurali da preservare precisando che gli ambiti di pertinenza delle residenze non potranno superare il 10% dell'ambito del Parco Agrourbano;
  - d) definizione di misure da osservare per i nuovi interventi che devono essere informati ai principi della sostenibilità ambientale (mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, raccolta dei rifiuti differenziata, risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi, depurazione delle acque);
  - e) definizione della rete dei percorsi pedonali e ciclabile utilizzando le strade campestri per migliorare le relazioni urbane e al fine di migliorare le relazioni urbane con particolare riferimento ai percorsi casa – scuola e allo sviluppo della mobilità urbana ciclabile e pedonale;
  - f) limitazione della viabilità carrabile e introduzioni di coerenti accorgimenti per la realizzazione di strade di accesso e parcheggi (materiali drenanti, composizione e dimensioni, mitigazioni) evitando l'attraversamento dell'area;
  - g) indicazioni per la realizzazione del Parco Urbano che deve essere improntato ai caratteri di naturalità con coerenti indicazioni per quanto riguarda l'inserimento del verde e di limitate strutture per le attività ricreative e di manutenzione/gestione precisando che almeno il 70% dell'area deve mantenere la destinazione agricola.

## Art. 47 – Contesti Territoriali di riqualificazione riconversione

- 1) Negli elaborati grafici elencati all'art. 2 delle presenti NTO sono individuate le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti del territorio interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale ovvero:
  - aree caratterizzate da presenze incongrue e disordine insediativo
  - aree coinvolte in progetti di trasformazione che determinano una evoluzione e aggiornamento delle strutture
  - aree con attività dismesse e in situazioni di degrado
  - aree occupate da attività in atto non compatibili non il contesto
- 2) Trattasi delle seguenti aree:
  - a) Complesso produttivo in disuso di via della Vittoria
  - b) Insediamento via della Vittoria
  - c) Insediamento prossimo alla ferrovia di Ballò
  - d) allevamento dismesso di Vetrego
  - e) Insediamento Sorato lampadari di Ballò
  - f) Ex allevamento avicolo in via Scortegara
- 3) Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi del territorio, può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, senza che questo comporti variante al PAT.

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 4) Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - f) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;
  - g) Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:
  - a) L'individuazione dell'ambito, delle carature urbanistiche, delle destinazioni d'uso e i parametri da osservare relativi ad ogni Area di riqualificazione e riconversione.
  - b) L'attribuzione e gestione del credito edilizio con particolare riferimento alle parti incongrue di cui si ritiene opportuna la demolizione o alla diminuzione complessiva dei volumi presenti secondo quanto previsto dagli artt. 14 e 15 delle presenti NTO.
  - c) Il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano.
  - d) Il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato.
  - e) miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici.
  - f) Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
  - g) Ai fini della procedura VAS la pianificazione che recepirà le trasformazioni di cui al presente articolo dovrà essere sottoposta, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, alla verifica di assoggettabilità.

## CAPO 6 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### Art. 48 – Fasce di rispetto

- h) Negli elaborati grafici del PI, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.
- i) Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui all'art. 2, hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PI, senza che ciò determini variante al PI.
- j) Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
- k) Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.
- l) Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione.

### Art. 49 – Fasce di rispetto cimiteriali

1. Negli elaborati di progetto di cui all'art. 2 sono individuati i cimiteri e le rispettive fasce di rispetto ubicati nelle frazioni di: Mirano Capoluogo, Zianigo, Scaltenigo, Campocroce, Ballò, Vetrego.
2. Gli interventi nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28 della L. 1° agosto 2002, n. 166 e dall'art. 1, comma 911, della L. 30 dicembre 2025, n. 199, nonché delle norme di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 e dell'art. 41, comma 4-bis, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11..

### Art. 50 – Fasce di rispetto stradali e Passante Verde (PTGM)

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture viarie e ferroviarie e le relative fasce di rispetto
2. Nelle tavole di progetto, al di fuori delle zone A, B, C, D, F, sono individuate le fasce di rispetto stradale, autostradale ai sensi del DM 1404/68 e ferroviario. Sono fatti salvi gli ampliamenti previsti ai sensi della L. R. 11/87.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati:

|                                     |                                                                                                                       | <b>Tipo A</b><br>Autostrade | <b>Tipo B</b><br>Extraurbane<br>principali | <b>Tipo C</b><br>Extraurbane<br>secondarie | <b>Tipo E</b><br>Urbane di<br>quartiere | <b>Tipo F</b><br>Locali<br>escluse<br>vicinali | <b>Tipo F</b><br>Strade<br>vicinali |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Fuori dai<br/>centri abitati</b> | Nuove costruzioni,<br>ricostruzioni conseguenti a<br>demolizioni integrali,<br>Ampliamenti fronteggianti le<br>strade | m. 60                       | m. 40                                      | m. 30                                      | m. 20                                   | m. 20                                          | m. 10                               |

|                                                                                                  |                                                                                                                       | Tipo A<br>Autostrade | Tipo B<br>Extraurbane<br>principali | Tipo C<br>Extraurbane<br>secondarie | Tipo E<br>Urbane di<br>quartiere | Tipo F<br>Locali<br>escluse<br>vicinali | Tipo F<br>Strade<br>vicinali |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                  | Canali fossi escavazioni<br>lateralmente alle strade                                                                  | m. 3                 | m. 3                                | m. 3                                | m. 3                             | m. 3                                    | m. 3                         |
|                                                                                                  | Costruzione e ricostruzione<br>di recinzioni lateralmente<br>alle strade                                              | m. 5                 | m. 5                                | m. 3                                | m. 3                             | m. 3                                    | m. 3                         |
| <b>Fuori dai<br/>centri<br/>abitati ma in<br/>ZTO A, B, C,<br/>D, F esistenti<br/>e previste</b> | Nuove costruzioni,<br>ricostruzioni conseguenti a<br>demolizioni integrali,<br>Ampliamenti fronteggianti le<br>strade | m. 30                | m. 20                               | m. 10                               | (*)                              | (*)                                     | (*)                          |
|                                                                                                  | Canali fossi escavazioni<br>lateralmente alle strade                                                                  | m. 3                 | m. 3                                | m. 3                                | m. 3                             | m. 3                                    | m. 3                         |
|                                                                                                  | Costruzione e ricostruzione<br>di recinzioni lateralmente<br>alle strade                                              | m. 5                 | m. 5                                | m. 5                                | m. 3                             |                                         |                              |

e dentro i centri abitati

|                                    |                                                                                                                       | Tipo A<br>Autostrade | Tipo B<br>Extraurbane<br>principali | Tipo C<br>Extraurbane<br>secondarie | Tipo E<br>Urbane di<br>quartiere | Tipo F<br>Locali<br>escluse<br>vicinali | Tipo F<br>Strade<br>vicinali |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Dentro i<br/>centri abitati</b> | Nuove costruzioni,<br>ricostruzioni conseguenti a<br>demolizioni integrali,<br>Ampliamenti fronteggianti le<br>strade | m. 30                | (*)                                 | m. 20                               | (*)                              | (*)                                     | (*)                          |
|                                    | Canali fossi escavazioni<br>lateralmente alle strade                                                                  | m. 3                 | m. 3                                | m. 3                                | m. 3                             | m. 3                                    | m. 3                         |
|                                    | Costruzione e ricostruzione<br>di recinzioni lateralmente<br>alle strade                                              | m. 3                 | m. 3                                | m. 2                                | m. 2                             |                                         |                              |

(\*) Non sono presenti fasce di rispetto: la distanza dalle strade è regolamentata dall'Art. 5 e dalle disposizioni relative alle singole sottozone.

- Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie di cui ai successivi commi sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
- La demolizione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 15.

#### Fasce di rispetto stradali

- All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove edificazioni;
- Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno della fascia di rispetto stradale, sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco;

8. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione in area agricola trova applicazione il comma 8 lettera d) dell'art. 41 delle presenti NTO;
9. attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale, in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti non sopravanzino verso la strada e preferibilmente siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'Art. 21 del D.Lgs 285/1992, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria e delle sue pertinenze.
10. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di:
  - a) nuove strade e corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione di manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
  - b) la costruzione, a titolo precario, di impianti di distribuzione carburanti e connessi servizi di assistenza automobilistica e impianti di lavaggio;
  - c) cabine di distribuzione elettrica e simili;
  - d) recinzioni laddove consentite dal PI;
  - e) coltivazioni agricole, sistemazioni a verde, piantumazioni nel rispetto del D.Lgs n.285/1992;
  - f) parcheggi laddove previsti o consentite dal PI;
  - g) sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche laddove non vietate da azioni di tutela paesaggistica derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata (PALAV) o dal PI;
  - h) installazione di segnaletica stradale;
  - i) reti idriche e fognarie, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;
  - j) manufatti antinquinamento quali rilevati di terreno o barriere antirumore
11. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati nelle strade extra-urbane devono rispettare quanto previsto nell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.
12. Nelle zone esistenti o di completamento vi può essere una deroga a queste norme purché sia espressamente indicato nelle tavole di Piano o in apposita scheda urbanistica, un diverso allineamento al fine di riorganizzare l'immagine dei fronti stradali.

#### Passante Verde

13. Il PI recepisce l'indicazione dell'art. 56 del PTGM "il Passante Verde" che ha come obiettivo la realizzazione di aree boscate di mitigazione al fine di favorire la tollerabilità dell'infrastruttura. L'abbattimento degli inquinanti deve essere ottenuto con le soluzioni progettuali dell'ingegneria naturalistica cercando di ottenere la scomparsa visiva dell'arteria, con la modulazione del terreno, opportunamente boscato con fasce di diversa ampiezza secondo le soluzioni prescelte (art. 56 c.15-bis PGTM).

### **Art. 51 – Fasce di rispetto ferroviario**

1. Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuate le fasce di rispetto ferroviario all'interno delle quali valgono le disposizioni del DPR 753/1980 e successive modifiche e integrazioni destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.
2. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.



3. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.
4. Sono ammesse e incentivate opere di mitigazione ambientale, per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore e lo sviluppo dei corridoi ecologici.

## **Art. 52 – Fasce di rispetto idraulico**

1. Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuati i fiumi, canali e corsi d'acqua pubblici e le relative fasce di servitù idraulica di cui al R.D. n. 368/1904, al R.D. n. 523/1904 e al D.Lgs 152/06 che determinano una fascia di m 10 di servitù idraulica
2. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore.
3. In tali ambiti gli interventi devono rispettare la normativa vigente finalizzate alla sicurezza idraulica e alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale in coerenza con il Piano delle Acque.

### **PRESCRIZIONI**

4. In queste fasce, valgono le norme stabilite dal Regio Decreto n.368/1904 (titolo 6° artt. dal 132 al 140) per i canali irrigui o di bonifica e quelle del Regio Decreto n.523/1904 (artt. dal 93 al 99) per i corsi d'acqua pubblici.
5. In particolare, relativamente all'aspetto edilizio, rispetto ai corsi d'acqua demaniali si deve osservare la distanza minima di m. 10 per la costruzione di fabbricati.
6. Distanze inferiori possono essere ammesse solo in casi di evidente e motivata necessità limitatamente ai canali irrigui o di bonifica normati dal Regio Decreto n.368/1904 dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere è in tutti i casi di 4,00 m. al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.
7. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.
8. Le operazioni di scavo del terreno in fregio ai canali irrigui o di bonifica non potranno essere effettuate a distanze inferiori a metri 2 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine se presente; nei corsi d'acqua pubblici non potranno essere effettuati movimenti del terreno a distanze inferiori a metri 4 e scavi a distanze inferiori a metri 10.
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle ulteriori superfici ricomprese nel demanio idrico su cui il Consorzio di Bonifica esercita la competenza amministrativa su delega della Regione Veneto.
10. In armonia con i contenuti dell'art. 2 della DGRV 3637/2002 e della DGRV 13/2006 e s.m.i, al fine di garantire la futura riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico, le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e regionale e relative fasce di rispetto, non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi, o di zone interessate da trasformazioni territoriali se non connesse alla tutela del corpo idrico.
11. La demolizione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 15 delle presenti NTO.

## **Art. 53 – Fascia di rispetto idrografia principale (Art. 41 LR 11/2004)**

1. Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuati i principali corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, ai sensi dell'art.41della LR.11/04 ovvero il Canale Muson e il Taglio di Mirano.
2. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli margini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica
3. E' consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui.

4. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PI dispone che i corsi d'acqua di cui al presente articolo con le relative zone di tutela vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
5. conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo e ripristinando i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, gli argini e le golene compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
6. realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
7. all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal PI la fascia di rispetto non potrà essere inferiore ad una profondità di ml. 100 dal limite demaniale.
8. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, esterni ai centri edificati e alle zone edificabili previste dal PI sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento, se consentiti dal PI, sono autorizzabili purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo e nel rispetto, comunque, della normativa di cui al RD n.523/1904.
  - b) nuova edificazione purché non comporti l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo e comunque ad una distanza minima di ml.20,00 dal limite demaniale.

## Art. 54 – Fasce di rispetto metanodotti, elettrodotti, impianti di comunicazione, allevamenti zootecnici, Aree a rischio incidente rilevante (RIR)

### 1. Metanodotti

- a) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuate le fasce di rispetto dei metanodotti che attraversano il territorio comunale all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008. Le fasce indicate potranno variare in rapporto alla ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire.
- b) La rete, seppur inserita in un sistema georiferito, non può essere considerata georeferenziata poiché la posizione della stessa sulla rappresentazione planimetrica non è conseguente ad un rilevamento con GPS del territorio e pertanto deve essere considerata indicativa: la corretta posizione del tracciato della rete è segnalato con apposita cartellonistica sul terreno.
- c) La costruzione e l'esercizio dei metanodotti è disciplinata dalle norme di sicurezza di cui al DM 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e s.m.i. nonché dal DM 17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8". In particolare, il DM 17 aprile 2008 all'art. 2 impone distanze di sicurezza da fabbricati, nuclei abitati, luoghi di concentrazione di persone, ecc. e prevede i casi in cui è ammessa la deroga rispetto a tali distanze di sicurezza previo rilascio di apposito provvedimento a norma di legge.
- d) All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al DM 24/11/1984: tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nullaosta del gestore.
- e) Il PI individua, aggiorna e precisa l'individuazione dei metanodotti e le relative fasce di rispetto senza che ciò costituisca variante urbanistica.

### 2. Elettrodotti

- a) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuate le fasce di rispetto degli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008 (Suppl. Ordinario n.160 alla GU n.156 del 5/7/2008) in attuazione della legge quadro n.36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generali dagli elettrodotti.
- b) Si tratta di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti da rispettare ai fini di prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico.
- c) Nel PAT sono stati rilevati i seguenti elettrodotti

#### TERNA SPA

|    |         |                        |        |
|----|---------|------------------------|--------|
| a. | 21-342  | Dolo-Venezia           | 132 kV |
| b. | 21-348  | Dolo-Venezia           | 132 kV |
| c. | 22-297  | Scorzè-Dolo            | 132 kV |
| d. | 22-229  | Scorzè-Camin           | 132 kV |
| e. | 22-211  | Scorzè-Malcontenta     | 132 kV |
| f. | 22-209  | Marghera st. 1°-Dugale | 132 kV |
| g. | 22-197  | Dolo-Malcontenta       | 132 kV |
| h. | 23-570  | Scorzè-Camposampiero   | 132 kV |
| i. | 23-770  | Dolo CP-Scorzè         | 132 kV |
| j. | RFI SPA |                        |        |
| k. | VE009   | Vigonza -Spinea 1      | 32 kV  |
| l. | VE010   | Padova-Spinea          | 132 kV |

- a) Le fasce di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione) sono calcolate direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29/05/2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3 microtesla previsti dal DPCM 08/07/2003. Di norma, pertanto, all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti così individuata non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi e lavorativi, ambienti scolastici e comunque luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
- b) In adeguamento con quanto indicato dal PTGM vigente (art. 34 delle NTA del PTGM), nella costruzione di nuove linee elettriche e nella sostituzione di quelle esistenti si dovrà privilegiare la posa in cavo interrato rispetto alle altre soluzioni, in particolar modo se gli interventi ricadono in aree soggette a vincolo paesistico ambientale.
- c) Dovranno essere utilizzati, per quanto possibile e se non ricadenti nelle zone soggette a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 i corridoi infrastrutturali esistenti. Qualora non sia possibile la soluzione in cavo interrato dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico delle nuove linee elettriche.
- d) L'eventuale variazione e/o abrogazione delle disposizioni di legge in materia comporta l'automatica applicazione delle norme vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.
- e) L'eventuale variazione e/o abrogazione delle disposizioni di legge in materia comporta l'automatica applicazione delle norme vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PI.

### 3. Impianti di comunicazione

- a) La localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinata dal Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti di telefonia mobile (approvato con D.C.C. n. 82 del 28.11.2019).
- b) In prossimità dei suddetti impianti e per l'installazione di nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
  - DPCM 08.07.2003;
  - DLgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche"

### 4. - Allevamenti zootecnici

- a) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuati gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti.
- b) Le distanze di rispetto definite e normate dagli atti di indirizzo approvati con DGR 3178/2004 ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) punto 5 e allegato B della DGR n.816 del 6/6/2017, possono variare a seguito di dettagliate analisi, e sono stabilite con le modalità di calcolo sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.

### 5. Aree a rischio incidente rilevante (RIR)

- a) Alle aziende e alle relative aree a "Rischio di Incidente Rilevante" (RIR) si applica la seguente disciplina:
  - D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incendi rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"
  - D.M. Decreto Ministeriale 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante";
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia, Art. 17 delle Norme Tecniche
  - Disposizioni dei rispettivi piani di Emergenza approvati con Decreto prefettizio.
- b) Si tratta degli stabilimenti (localizzazione puntuale) e relative zone a rischio di incidente rilevante, distinte come:
  - 1a Zona - Area di Impatto (I)
  - 2a Zona - Area di danno (D)
  - 3a Zona - Area di attenzione (A)

- c) A Mirano è presente la ditta TRIVENGAS srl, sita in via Olmo, 13 la cui attività principale è il deposito e l'imbottigliamento di Gpl in bombole e serbatoi. L'azienda è soggetta al Piano di Emergenza Esterna approvato dalla Prefettura con Decreto Prefettizio Prot. 10376 del 12 febbraio 2021.
- d) Il presente piano degli Interventi, nell'ambito della redazione dell'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti rilevanti (RIR), provvede ad aggiornare il censimento delle attività a rischio di incidente rilevante, facendo riferimento alle indicazioni e prescrizioni formulate nella Valutazione Ambientale Strategica e ai Piani di Emergenza Esterni redatti dalla Prefettura per ogni singola azienda.

## 6. Zona Militare

- e) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 è individuata l'area del "Poligono di tiro a Segno Nazionale – MIRANO – ID 6714" riferita al compendio non soggetto all'imposizione di servitù militare ma che comunque ha e mantiene destinazione di zona militare (nota del 29/07/2010 del 5° Reparto Infrastrutture – Ufficio Demanio e servitù militari, Sezione Demanio – PADOVA, prot. 37967/2010).
- f) Ai sensi della L. 898/76 e s.m.i., in vicinanza dei poligoni di tiro, il diritto di proprietà può essere soggetto a limitazioni che devono essere imposte, con specifico atto, nella misura direttamente e strettamente necessaria per il tipo di opera militare e previo indennizzo.
- g) Le limitazioni possono consistere nel divieto di:
  - a) Fare elevazioni di terra o di altro materiale;
  - b) Costruire condotte o canali sopraelevati;
  - c) Impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili;
  - d) Scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm;
  - e) Aprire o esercitare cave di qualunque specie;
  - f) Installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmettenti;
  - g) Fare piantagioni e le operazioni campestri determinate in apposito regolamento;
  - h) Aprire strade;
  - i) Sopraelevare muri o edifici esistenti;
  - j) Fabbricare muri o edifici;
  - k) Adoperare nelle costruzioni alcuni materiali.
- h) Il Comandante territoriale può, su richiesta degli interessati, autorizzare che sui fondi siano eseguite opere in deroga alle limitazioni imposte.
- i) In particolare, nel caso di varianti alla viabilità che prevedano la realizzazione di nuove strade, l'autorizzazione militare ai sensi della L. 898/76 dovrà essere richiesta all'atto della predisposizione del progetto della nuova opera pubblica viaria.

## **Art. 55 - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della rete ferroviaria regionale**

1. Sono le aree afferenti i nodi come indicati dal PTRC definiti "di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale e soggette alle disposizioni di cui all'art. 40 del PTRC e relative Linee guida, di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 258 del 15 marzo 2022 e all' art. 37 del PAT (commi da 16 a 20)

## TITOLO III: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### Art. 56 - Vincoli culturali e paesaggistici

#### 15.1 – Edifici e adiacenze vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 10 – Parte II del Codice

- 1) Gli immobili sottoposti a tutela diretta ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004, sono rappresentati negli elaborati di progetto di cui all'art.2 e sono riconosciuti quali testimonianze storico-culturali e architettoniche da salvaguardare e valorizzare:

|                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| • Villa Heinzelmann, Donà delle Rose                            | DM 01.10.1976 |
| • Villa Memo, Ghirardi                                          | DM 05.03.1968 |
| • Villa Concina, Sbrogìo                                        | DM 05.05.1965 |
| • Villa Seleghini                                               | DM 07.05.2009 |
| • Villa Succoni, Tonolo                                         | DM 08.06.1987 |
| • Villa Boldù, Grimani (Istituto Padri Giuseppini del Murialdo) | DM 09.05.1950 |
| • Villa Van Axel Castelli, detta "Vanassel"                     | DM 09.06.1972 |
| • Ca' Bellani                                                   | DM 09.07.1984 |
| • Villa Barbarigo, Lassotovich, Bacialli, Rendina               | DM 09.09.1961 |
| • Villa Bonvecchiato, Agostini                                  | DM 09.10.1979 |
| • Villa Rebustelli, Pierobon-Rondella                           | DM 09.11.1964 |
| • Villa Zinelli (Ospedale Civile)                               | DM 10.03.2010 |
| • Villa Salomon, Bembo, Perocco, Salviato                       | DM 10.12.1959 |
| • Villa Foscolo                                                 | DM 11.03.1955 |
| • Villa Algarotti, Lanza, Biasuzzi                              | DM 11.06.1961 |
| • Villa Revedini, Ara, Rosa                                     | DM 11.06.1984 |
| • Ca' Baldù, da Mosto, Bonifacio                                | DM 15.03.1971 |
| • Villa Querini, Garzoni, Magno, Chinellato, Ghilardo           | DM 15.09.1971 |
| • Villa Bastia, Coin                                            | DM 16.04.1972 |
| • Villa Cabrini "delle statue", Moore                           | DM 16.05.1960 |
| • Villa Tiepolo, Duodo, Nalon, Grandi                           | DM 16.05.1960 |
| • Villa Bollani, Molin Memmo, Erizzo, detta "Belvedere"         | DM 18.04.1953 |
| • Villa Meneghetti, Perazzolo                                   | DM 20.10.1964 |
| • Villa Bon, Giustiniani, Giustinian - Recanati, Piarotto       | DM 21.04.1964 |
| • Villa Lando                                                   | DM 21.04.1964 |
| • Villa Morosini, Monico                                        | DM 21.10.1961 |

- |                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| • Villa Pomai, Rota, Muneratti                              | DM 21.10.1961 |
| • Villa Muneratti                                           | DM 21.10.1961 |
| • Villa Angeloni, Bianchini                                 | DM 21.10.1968 |
| • Villa Venier, Tessier                                     | DM 22.05.1971 |
| • Villa Corner (Municipio)                                  | DM 22.07.1963 |
| • Villa Fassina                                             | DM 24.01.1969 |
| • Villa Michiel, Sacerdoti                                  | DM 25.10.1973 |
| • Villa Taccioli, Moggian Moisè, Dall'Asta                  | DM 28.04.1998 |
| • Villa Barbarigo, Astori, Carraio                          | DM 31.05.1963 |
| • Residence Fontana all'Istituto C.A.S.A. L.Mariutto        | DM 25.08.2009 |
| • Barchessa in località Fossa                               | DM 04.12.1986 |
| • Chiesa della Natività di Zianigo                          | DM            |
| • uffici ASL ex casa colonica in via Miranese               | DM 15.10.2008 |
| • Colonna Marciana                                          | DM            |
| • Vera da pozzo quattrocentesca in P.zza Donatori di sangue | DM 01.04.1930 |
- 2) Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo. Vanno rispettate le disposizioni contenute nella parte Seconda, Titolo I del DLgs 42/2004.
  - 3) Gli immobili sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte II – non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi incompatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
  - 4) Il PI individua con apposita fascia di rispetto gli ambiti di protezione e di fruizione degli immobili sottoposti a tutela diretta ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004 affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di detti beni e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria, inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

#### **15.2 – D.Lgs 42/2004 art. 45 – prescrizioni di tutela indiretta (Villa Sacerdoti in via Belvedere)**

- 1) Gli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art.45 del D.Lgs 42/2004, sono:
  - Villa Michiel, Sacerdoti DM 26.10.1973
- 2) Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo che prevede di mantenere libere le aree opportunamente individuate, allo scopo di preservare la cornice ambientale di eccezionale bellezza.

#### **15.3 - D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lett. c) Centro Storico, Parchi di Villa – Parte III del Codice**

- 1) Tra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/2004 rientrano gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004.
- 2) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono evidenziate a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico.
- 3) Si tratta delle seguenti aree:

- Parco di villa Ara
- Parco di villa Balestra
- Parco di villa Bianchini
- Parco di villa Bonifacio
- Parco di villa Donà delle Rose
- Parco di villa Errera
- Parco di villa Giustinian Recanati
- Parco di villa Magno
- Parco di villa Monico
- Parco di villa Perocco
- Parco di villa Pimpa Rustici Bagilotto
- Parco di villa Sacerdoti
- Parco di villa Tessier
- tutti vincolati con D.M. 01.04.1952;
- Zona del centro urbano vincolato con D.M. del 29.10.1965.

#### **15.4 - D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c) Corsi d'acqua – Parte III del Codice**

- 1) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuati i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri, vincolati ai sensi dell'art. 142, lett. c del D.Lgs 42/2004:
  - Fiume Muson Vecchio
  - Rio Cimetto
  - Fiume Taglio
  - Rio Veternigo
  - Canale Caltressa
  - Scolo Lusore
  - Scolo Cognaro
  - Scolo Volpino
  - Scolo Pionca
  - Canale Menegon
- 2) Il vincolo paesaggistico non si applica alle aree delimitate come zone territoriali omogenee A rappresentate nell'Atlante dei Centri Storici del Veneto o ricadenti nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

#### **15.6 - D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. m) Zone archeologiche – Parte III del Codice**

- 1) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono rappresentate le aree vincolate ai sensi dell'art. 142, lett. m del D.Lgs 42/2004 "zone di interesse archeologico" che comprendono la zona archeologica dell'agro centuriato così come rappresentata nell'Atlante Zone Archeologiche del Veneto (1985) e l'area interessata dall'agro centuriato nord-orientale di Padova e relativi assi.

#### **15.7– Vincolo destinazione forestale – L.R. 52/1978 art. 14 e D.Lgs 42/2004 e art. 142 comma 1 lett. g) – Parte III del Codice**

- 1) Negli elaborati di progetto di cui all'art.2 sono individuate le aree a destinazione forestale individuate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 52/1978:
  - a) Bosco del Parauro
  - b) Area boscata adiacente al cimitero di Mirano capoluogo
  - c) Biotopo in via Taglio Destro



- 2) In queste aree valgono le prescrizioni previste dall'art. 15 della L.R. 52/1978, fatte salve le norme più restrittive previste dalle presenti NTO per tali ambiti.
- 3) Gli interventi all'interno di tali aree sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004 e ss.mm. ii

### 15.8– PALAV

- 1) Tutto il territorio comunale è ricompreso nel Piano di Area della Laguna di Venezia ed area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.70 del 9/11/1995, recepite con variante al PRG approvata con DGR 2342 del 6 luglio 1999 e disciplinate nell'Allegato "Prontuario della Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

## Art. 57 - Compatibilità geologica

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. Nella Tav 3 "Carta delle fragilità" del PAT sono evidenziati, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno:
  - a) aree idonee a condizione;
  - b) aree non idonee.
3. in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.i);
4. Le due categorie di terreno sono regolamentate dai seguenti commi 5 e 6.
5. Le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale  
In particolare:
  - a) **aree di origine alluvionale** con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti, sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio con falda a profondità variabile tra 0,5 e 3 m dal piano di campagna: l'indagine approfondirà in particolar modo gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
  - b) **aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili, falda superficiale, difficoltà di drenaggio e possibilità di esondazione:** oltre alle valutazioni del punto precedente, l'indagine comprenderà:
    - b.1) una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche;
    - b.2) la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
    - b.3) l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità per aumentare il franco di bonifica;
  - c) **aree di origine alluvionale prevalentemente argillosa, con caratteristiche geotecniche scadenti.** La penalizzazione deriva, oltre che dal basso grado geotecnico dei terreni presenti, dal rischio di sommersione con TR=5 anni; valgono le indicazioni già date per i due punti precedenti, con la precisazione che l'indagine stratigrafica e geotecnica dovrà essere particolarmente accurata oppure saranno previste tipologie di intervento (ad esempio fondazioni profonde) in grado di annullare gli effetti di eventuali cedimenti, anche differenziali; dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico
6. Le "aree non idonee" riguardano essenzialmente gli ambiti di cava-discarica.

7. L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa della presenza di falda affiorante, per il drenaggio molto difficoltoso, per la variabilità dei materiali utilizzati per la ricomposizione con caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.
8. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:
  - a) gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
  - b) gli interventi in assenza di aumento di carico urbanistico.

#### **VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003**

9. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni in zona sismica 3.  
Riferimenti normativi: O.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R.V. 67/2003 e D.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. 71/2008 e DGR 244/21
10. In sede di P.I. e P.U.A. dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
  - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
  - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le S.C.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
  - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.2006 e al DM 14.1.2008 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
11. Nell'ambito sito in via Stazione loc. Ballo' oggetto di **MISO** (Messa In Sicurezza Operativa) con decreto regionale n. 57 del 30/06/2011 l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di un progetto di bonifica delle acque di falda.

### **Art. 58 - Vincoli del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e misure per la salvaguardia idraulica**

1. Il PI prevede l'adozione di misure per la riduzione della vulnerabilità di edifici, tessuti urbani e aree ai rischi idraulici, in relazione alle aree di pericolosità idraulica ed alla frequenza di allagamento che li caratterizza, con particolare riferimento a quelle individuate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
  - a) P3: aree a pericolosità idraulica elevata (Artt. 7 e 12 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - b) P2: aree a pericolosità idraulica media (Artt. 7 e 13 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - c) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (Artt. 7 e 14 delle Norme di Attuazione del PGRA);
 che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.
3. Ai sensi dell'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PGRA, nelle aree fluviali (F) e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P3) e media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.
4. La Tav. n. 3 "Carta della fragilità" del PAT evidenzia le aree esondabili o a ristagno idrico.

## PRESCRIZIONI

5. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti superfici impermeabilizzate inferiori a 1.000 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque, nel rispetto dei criteri esposti nelle NTO del PI. Dovrà inoltre essere identificato il corpo ricettore (recapito) delle acque meteoriche, fino alla confluenza del collettore consortile.  
 Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti superfici impermeabilizzate superiori ai 1000 mq, oltre a quanto previsto dal punto precedente, dovranno essere illustrati gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione redatta in conformità alla DGR 2948/2009 da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica competente (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.).  
 Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte o vasche di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali delle aree a verde. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.
6. La portata scaricata dai nuovi interventi edificatori dovrà essere limitata ad un valore pari a 10 l/s\*ha, o inferiore se in area di criticità idraulica.
7. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche devono essere sottoposti ad esame del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale.
8. nel caso di modesta impermeabilizzazione (intervento su superfici comprese fra 0,1 e 1 ha), il dimensionamento delle opere di laminazione dovrà essere effettuato utilizzando il "metodo dell'invaso", che consente di assumere quale luce di scarico un tubo avente diametro interno di 200 mm.
9. nel caso di significativa impermeabilizzazione (intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con coeff. Deflusso <0,3), andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso, calcolato col metodo delle piogge, e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima ammessa allo scarico;
10. nel caso di marcata impermeabilizzazione (intervento su superfici superiori a 10 ha con coeff. deflusso >0,3), è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito, con modellazione idraulica delle opere di invarianza.
11. Le superfici pavimentate delle lottizzazioni dovranno evitare l'impermeabilizzazione totale e prevedere pavimentazioni drenanti che garantiscano comunque la permeabilità dei suoli e la dispersione delle acque di pioggia nel primo sottosuolo. In particolare, vanno osservati i seguenti parametri:
  - a) nelle nuove lottizzazioni va assicurato il 40% di superficie permeabili sul totale della superficie territoriale;
  - b) in zona agricola e nelle zone classificate dal PAT come zone per l'edilizia diffusa va assicurato un 50% di superficie permeabili per ogni ambito di intervento/lotto;
  - c) nelle aree destinate a standard va assicurato il 45 % di superficie permeabile ridotto al 15% per gli interventi riguardanti un ambito inferiore a 2.000 mq.
12. Il piano di calpestio del piano terra o del piano rialzato deve essere convenientemente posto a quota maggiore rispetto ai marciapiedi e alle strade del piano di lottizzazione. Il valore del rialzo andrà definito dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area e in funzione della quota di sicurezza riferita al valore del battente massimo atteso a seguito dell'allagamento.
13. È opportuno realizzare le aree a verdi in posizione ribassata di 20-30 cm rispetto al piano campagna al fine di poter disporre di un volume di invaso aggiuntivo, che in occasione di eventi rari, determina l'allagamento progressivo prima dei parcheggi e degli accessi ed in ultima del piano d'imposta e l'ingresso degli edifici.
14. La distribuzione edilizia all'interno di una lottizzazione a ridosso di corsi d'acqua pubblici o consorziali andrà definita in modo che le aree a verde siano distribuite in adiacenza alle fasce di rispetto dell'elemento idrografico, fermo restando il vincolo idraulico di cui al R.D. 368/1904.
15. Per un corretto inserimento dell'edificio o della lottizzazione è opportuno che negli elaborati tecnici necessari all'ottenimento del Permesso di Costruire o per la presentazione della SCIA edilizia sia incluso, tra l'altro, lo stato di fatto dei canali/fossati esistenti nell'intorno, della loro quota relativa, delle caratteristiche dimensionali e quindi lo stato di progetto. Oltre all'urbanizzazione è da considerarsi attentamente anche la ristrutturazione o l'adeguamento dei canali interessati se necessario, in rapporto all'entità dell'intervento urbanistico ed al livello di rischio idraulico locale.

16. Le vie di deflusso dell'acqua, ancorché facenti parte del sistema idrografico minore, andranno salvaguardate, al fine di garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. Scolì e fossati non devono subire interclusioni o azioni che facciano venir meno la loro funzionalità idraulica. A seguito della realizzazione degli insediamenti andrà ricostruito qualsiasi collegamento con fossati e scolì di vario tipo eventualmente esistenti che non dovranno in alcun caso perdere la loro funzionalità. In tutto il territorio comunale i fossi devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, tombinati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.
17. I tombinamenti di corsi d'acqua sono espressamente vietati ai sensi del art. 115 del Decreto Legislativo 152/2006, Per quanto concerne i fossati facenti parte della rete idraulica minore, non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di qualsiasi natura esse siano, eccetto che per le seguenti comprovate motivazioni:
  - a) ci siano evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
  - b) siano presenti giustificate motivazioni di carattere igienico sanitario;
  - c) l'intervento sia concordato e approvato dalle autorità idrauliche competenti.
18. Eventuali tombinature di lunghezza limitata come nel caso di accessi ai fondi, accessi carrai, ecc. dovranno assicurare sezioni abbondanti e garantire la funzione di deflusso iniziale del corpo idrico sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate. All'atto di presentazione di domanda di tombinamento, dovrà essere presentato uno studio idraulico nel quale siano evidenziate le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione del corpo idrico in relazione a tutto il bacino limitrofo del quale serve o del quale può servire. Sono da preferire soluzioni a luce netta che mantengono invariata la sezione idraulica, l'eventuale impiego di tubature andrà effettuato con diametri adeguati. Per gli scolì demaniali/consortili deve essere acquisita la Concessione idraulica rilasciata dal Consorzio di bonifica.
19. Nella fase di progettazione delle opere di carattere viario, nuove o riguardanti la ristrutturazione delle esistenti, l'aspetto idraulico dovrà essere trattato in una relazione idraulica specifica. Tra le opere relative alla nuova viabilità dovranno essere ricavati adeguati volumi di invaso accessorio, in apposite scoline laterali o fossi di raccolta delle acque meteoriche. Una nuova strada o la ristrutturazione di una strada o di un incrocio esistente dovrà tener in debito conto il riassetto della rete di scolo interessata, rivedendo pozzetti di interconnessione, il diametro delle tubazioni e le funzionalità dei manufatti idraulici.
20. Le acque raccolte sui piazzali adibiti a parcheggio e manovra autoveicoli esterni ai lotti edificabili ed appartenenti a lottizzazioni con uso artigianale, industriale o commerciale o comunque diversi dal residenziale, devono essere raccolte in rete apposita e condotte in un manufatto di sedimentazione/disoleazione, opportunamente dimensionato. Così trattate, potranno successivamente essere recapitate alla rete superficiale di raccolta previa autorizzazione dell'Ente gestore. Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati a lavaggi di materiali semilavorati attrezzature o automezzi, aziende zootecniche, depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, vanno separatamente raccolte e condotte in un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie.
21. In tutti i casi sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerenti alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
22. Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.
23. Nei casi di "demolizione con ricostruzione", si precisa che una volta demolito il fabbricato o piazzale esistente, il nuovo edificio da realizzarsi va considerato come un "nuovo intervento edilizio", per il quale nel calcolo delle soglie previste dalla normativa non può essere scomputata la superficie impermeabilizzata preesistente.
24. Per gli interventi di realizzazione di locali interrati e/o seminterrati, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della SCIA sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, redatto nella forma di atto pubblico notarile, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il richiedente, i suoi aventi causa e successori a qualsiasi titolo, rinunciano espressamente e irrevocabilmente a formulare pretese di risarcimento danni nei confronti del Comune, della Regione, dello Stato, dei Consorzi di Bonifica, degli Enti gestori dei servizi pubblici e di ogni altro Ente pubblico, in caso di allagamento totale o parziale dei locali interrati e/o seminterrati realizzati. Con il medesimo atto il richiedente si impegna a realizzare e mantenere in efficienza tutti gli accorgimenti tecnici necessari alla protezione dai rischi di allagamento e a

trascrivere la presente rinuncia in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà, costituzione di diritti reali o locazione dell'immobile. La medesima rinuncia deve essere inserita nelle convenzioni urbanistiche o negli atti unilaterali d'obbligo relativi ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata, o loro varianti, che prevedano la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati.

#### ZONE A RISCHIO IDRAULICO (ART. 31 PALAV)

25. Nelle tavole del PI sono rappresentate le zone a rischio idraulico distinte in:
  - a) Zone esondabili (TR = 5 anni con terreni imbibiti)
  - b) Zone a rischio di esondazione ( $F < 30$  cm)
  - c) Zone a medio rischio ( $F > 30$  cm).
26. Nelle zone a rischio idraulico individuate nelle tavole di Piano gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto il profilo idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del piano di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde e/o agricole adiacenti. Tali studi dovranno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'ufficio del Genio Civile competente.
27. Nelle zone a rischio idraulico è vietata l'apertura di nuove cave e discariche.

## TITOLO IV: GESTIONE DEL PI

### Art. 59 - Consumo del suolo e registro

- 1) Il PI promuove la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente e, contestualmente, la riduzione del consumo di suolo, con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.  
PRESCRIZIONI E VINCOLI
- 2) La quantità di massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come stabilito con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 1061 del 28.07.2020, è pari a 30,82 ettari e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come individuati con DGC n. 121 del 22.08.2017 e rappresentati nell'elaborato: "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della LR 14/2017" allegata alle NT del PAT.
- 3) Il Comune si dota di un "Registro del consumo di suolo" (Allegato 9) e di una planimetria al fine di verificare il saldo tra le aree per le quali si preveda la trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) e quelle per le quali si preveda il ripristino a superficie naturale e seminaturale.
- 4) L'aggiornamento del Registro e della planimetria è un'attività continuativa a cura del Servizio Pianificazione Territoriale finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PI stesso. Tale attività è consentita previa determinata dirigenziale, senza che ciò comporti Variante al PI.
- 5) Fatte salve le deroghe previste dall'Art.12, comma 1, della LR 14/2017, i Settori comunali preposti alla gestione di atti di pianificazione urbanistica, rilascio di titoli edilizi e alla realizzazione di opere che possano determinare consumo di suolo o modifiche agli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono incaricati a comunicare al Settore Pianificazione Territoriale tutti i dati necessari alla compilazione e tenuta del Registro, contestualmente all'emanazione di ogni singolo provvedimento.

## Art. 60 – Prontuario per la Mitigazione Ambientale e la Qualità Architettonica

### DEFINIZIONE

- 1) Il “Prontuario per la mitigazione ambientale e la qualità architettonica” (Prontuario) costituisce il quadro di riferimento per la progettazione degli interventi (pubblici e privati) di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti
- 2) Il Prontuario è articolato nei seguenti temi/obiettivi:
  - a) Valorizzazione del patrimonio storico ambientale (centro storico, giardini storici e ville) e sua connessione con l’ambiente rurale
  - b) Potenziamento della centralità di Mirano e dei servizi a scala metropolitana
  - c) Miglioramento della qualità ambientale e dei servizi a scala urbana
  - d) Mitigazione degli impatti delle infrastrutture (buffer zone)
  - e) Miglioramento delle relazioni interne
  - f) Sviluppo dei servizi locali e loro complementarità
  - g) Valorizzazione del contesto ambientale e paesaggistico con riferimento ai corsi d’acqua e sviluppo della rete ecologica
  - h) Miglioramento della qualità residenziale e dei servizi
  - i) Miglioramento della sicurezza stradale e della mobilità ciclabile
  - j) Uso consapevole del suolo e sicurezza territoriale
- 3) le disposizioni del Prontuario assumono valore prescrittivo.
- k) In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.

## Art. 61 – Coordinamento con il Regolamento Edilizio

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

- 1) Il PI si coordina con il Regolamento Edilizio (REC), i Piani di Settore (PS) e le politiche urbane, anche attraverso azioni di rigenerazione della città esistente, riqualificazione degli spazi aperti, della mobilità e dei parchi agricoli.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

- 2) Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l’attività edilizia ai sensi dell’Art. 2, comma 4 del DPR 380/2001, contenendo le norme di riferimento per l’attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, fatto salvo quanto previsto dal PI.
- 3) I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l’attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.
- 4) Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
- 5) In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

**Art. 62 – Poteri di deroga**

- 1) Il Comune può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, secondo le disposizioni ivi contenute.

**Art. 63 – Edifici in contrasto con le destinazioni del PI.**

- 1) I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI. Sono autorizzati i soli interventi previsti all'art. 18 c.3., art. 39 e art. 42, fatte salve diverse previsioni puntuali previste nelle presenti NTO.
- 2) In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del PI
- 3) Sugli edifici utilizzati da industrie insalubri di prima classe, localizzati all'esterno delle zone in cui tali attività sono consentite, si autorizzano solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

**Art. 64 – Costruzioni accessorie e edifici da demolire**

- 1) Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.
- 2) E' vietata la costruzione di locali accessori staccati dai fabbricati principali nuovi o esistenti salvo il caso di costruzione a confine concordata con il confinante.
- 3) Gli edifici indicati nelle tavole di Piano con l'apposito simbolo devono essere demoliti e la relativa area deve essere lasciata libera.

**Art. 65 – Edifici esistenti**

- 1) Negli edifici esistenti alla data del 10.10.2000 (adozione del P.R.G.- D.C.C. n. 111 del 10.10.2000) che raggiungano o superino il limite massimo della volumetria ammessa, è concesso un aumento massimo una tantum di mc 60 per alloggio per la razionalizzazione degli alloggi e/o l'adeguamento igienico-sanitario fatto salvo il rispetto delle Dc e Df e di 60 mc per l'adeguamento igienico sanitario di edifici produttivi.

**Art. 66 – Ritrovamenti archeologici**

- 1) Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, si applica quanto prescritto dal Titolo I, Capo VI "Ritrovamenti e scoperte", Sezione I del D.Lgs 42/2004

**Art. 67 – Disposizioni finali e transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di Salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.
3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche Operative prevalgono quest'ultime.
4. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
  - a) alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PI, purché le stesse non prevedano aumento di Vu o Su rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;

- b) ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
  - d) agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio/Giunta Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI.
  - e) agli immobili oggetto di procedimenti edilizi (Permessi di costruire, SCIA, SCIA alternativa al P.d.C., CILA ecc.) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI;
5. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
  6. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. 11/2004 e s.m.i, vengono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio/Giunta Comunale del P.U.A.

## **Art. 68 – Disciplina della successione normativa e deroghe**

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.
2. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
3. Il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e con le procedure stabilite dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

## **Art. 69 – Entrata in vigore**

- 1) Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.
- 2) L'entrata in vigore del PI determina l'abrogazione delle NTA del PI vigente (ex PRG).