

COMUNE DI  
**NOVENTA  
VICENTINA**

Provincia di Vicenza



**TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI**

**2015**

**RELAZIONE**

**Adeguito D.C.C. n. 38 del 20/07/2015**



**IL SINDACO:**

Marcello Spigolon

**Progettista del piano:**

Responsabile dell'area tecnica

Arch. Barnaba Seraglio

**Collaborazione:**

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

**ADOTTATO:**

D.C.C. n. 22 del 29/04/2015

**APPROVATO:**

D.C.C. n. 38 del 20/07/2015

**DATA:**

Luglio 2015



Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Noventa Vicentina è costituito da:

1. Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con deliberazione consiliare n. 76 del 4 dicembre 2009 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 846 del 21.06.2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 05.07.2011, vigente dal successivo 21 luglio 2011;
2. Secondo piano degli interventi strutturato in tre fasi successive, la terza ed ultima approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 30 luglio 2014 e vigente dal successivo 27 agosto 2014

In attuazione degli obiettivi definiti dal documento programmatico illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale lo scorso 24 Novembre, il presente piano degli interventi affronta i seguenti argomenti specifici:

1. l'adeguamento alla vigente normativa regionale in materia di commercio (L.R. 50/2015 e Regolamento Regionale - ALLEGATO "A" DGRV 1047 del 18/06/2013) con l'individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare;
2. Risposta alle esigenze specifiche espresse dalla popolazione ed attività produttive con la definizione di soluzioni puntuali nel rispetto della normativa generale e delle previsioni di PAT attraverso la approvazione e l'inserimento nel piano di accordi procedimentali ex articolo 6 della L.R. 11/2004
3. Individuazione di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio;

Il terzo piano degli interventi è costituito dalla seguente documentazione:

Tav. 1.1.1 Intero territorio comunale (Nord) Sc. 1:5000

Tav. 1.1.2 Intero territorio comunale (Sud) Sc. 1:5000

Tav. 1.2.1 Zona Centro Nord sc. 1:2.000

Tav. 1.2.2 Zona Centro Sud sc. 1:2.000

Tav. 1.2.3 Zona Bergoncino sc. 1:2.000

Tav. 1.2.4 Zona Saline sc. 1:2.000

Tav. 1.2.5 Zona Caselle sc. 1:2.000

Relazione Programmatica

Norme Tecniche Operative

Allegato 1 alle NTO: accordi procedimentali approvati

Quadro Conoscitivo

La presente relazione programmatica integra la precedente aggiornando la verifica del dimensionamento degli standard e del consumo di metri cubi e superficie agricola utilizzabile.

Per dare attuazione a quanto disposto dalla nuova legge regionale sul commercio n. 50 del 28 dicembre 2012 e dal successivo regolamento di attuazione di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 1047 del 18 giugno 2013 con le quali la Regione ha inteso perseguire una generale finalità di sviluppo del settore commercio attribuendo una particolare rilevanza al principio della libertà di esercizio dell'attività commerciale, fatta salva l'introduzione di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela di interessi pubblici di natura generale richiamati dalla legge regionale quali, a titolo esemplificativo, la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e del territorio, la tutela dei consumatori e dei lavoratori, nonché il perseguimento degli obiettivi di politica sociale e culturale, nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità richiamati dalla nota Direttiva europea n. 123 del 12 dicembre 2006, sono state sviluppate alcune azioni di natura espressamente urbanistica nel rispetto dei seguenti criteri generali previsti dalla normativa regionale:

- a) Garantire la sostenibilità economica, sociale, territoriale ed ambientale del sistema commerciale;
- b) Favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani;
- c) Incentivare il risparmio di suolo, favorendo gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate e gli interventi che non comportano aumento della volumetria esistente;
- d) Rafforzare il servizio di prossimità e il pluralismo delle forme distributive.

Il primo passaggio del piano consiste nel riconoscimento del centro storico, del centro urbano e del centro abitato come definito dal codice della strada e secondo le indicazioni della L.R. 50/12. Tali individuazioni risultano immediate a partire dalla osservazione del tessuto edilizio del comune.

In particolare è immediato ed evidente che il centro storico è contenuto e concentrato, privo di grandi spazi, con esclusione della piazza centrale, e circondato da alcuni quartieri di prima periferia realizzati tra la fine dell'ottocento e la metà del novecento, particolarmente densi. Il centro storico e la prima periferia costituiscono il centro urbano, nel suo complesso inidoneo per previsioni di trasformazioni radicali come l'insediamento di edifici di medie e grandi dimensioni stante la sua frammentarietà, forte omogeneità e densità relativamente elevata in termini di edifici di dimensioni, comunque, abbastanza ridotte che renderebbero insediamenti di grandi dimensioni fuori scala, oltre che privi di idonee infrastrutture di supporto anche minime. Le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie maggiore di 1500 metri quadri non possono essere ritenute, in via generale, compatibili con l'area centrale né vi si riconoscono aree idonee puntualmente ad una eventuale loro collocazione, se non in un numero limitato e facilmente individuabile di situazioni particolari. I criteri per tale individuazione sono:

- Disponibilità di infrastrutturazioni legate ad accessibilità e sosta anche minime o, in ogni caso, facilmente potenziabili che rendano l'area suscettibile di trasformazione in coerenza con la destinazione commerciale.
- Necessità di riqualificazione dell'area.

- Prossimità al centro storico sufficiente da poter attivare sinergie tra le nuove attività insediate ed il sistema commerciale esistente sia in termini di attrattività sia in termini di benefici diretti derivanti dalla nuova attivazione.

Rispondono a tali criteri le zone individuate come aree degradate nell'allegato alla presente relazione. Tali aree sono idonee all'insediamento di medie strutture di vendita, fermo restando la necessità di adeguamento delle infrastrutture disponibili nei modi indicati nelle norme tecniche operative.

Per la restante parte del territorio si ritiene corretto confermare le condizioni di compatibilità urbanistica consolidate da diversi anni, confermate dalle associazioni di categoria e ampiamente sperimentate. Tali previsioni si possono considerare un punto di equilibrio accettabile ed accettato tra le esigenze legate alla qualità urbana e quelle proprie dell'attività di impresa.

Sono state inoltre apportate alcune modificazioni puntuali della cartografia, e, al fine di rispondere ad esigenze specifiche di cittadini ed attività produttive, sono stati approvati dal Consiglio Comunale e, di conseguenza, recepiti all'interno del presente piano ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 i seguenti accordi, tutti sostenuti da specifiche valutazioni ed i cui contenuti ne evidenziano, oltre che la coerenza con il PAT, anche e soprattutto il rilevante interesse pubblico:

1. Ditta Dovigo Luigi e Piaola Mirella
2. Ditta Car Evolution s.a.s.
3. Ditta Marchioro Andrea e Ravarotto Manola
4. Ditta Pantano Tiziano
5. Ditta Saggiorato Pietro – ditta Spinosa
6. Ditta Galian Luigino

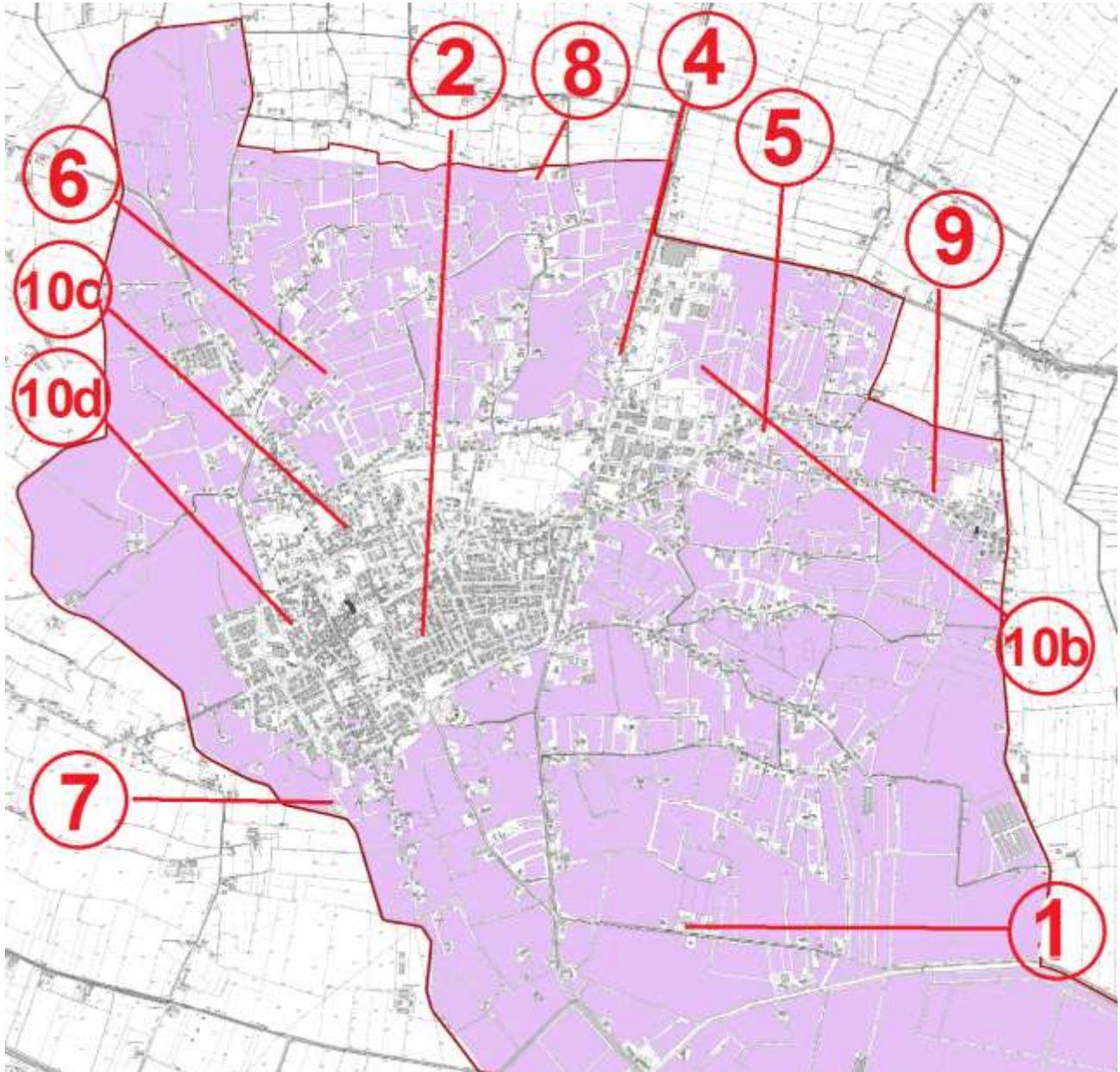
Gli accordi sono inseriti in copia conforme all'originale all'allegato 1 delle Norme Tecniche Operative, parte integrante dell'apparato normativo del piano stesso ed ai quali si rimanda per maggiori dettagli circa i contenuti specifici.

Infine, proseguendo lungo la strada già avviata con l'approvazione del P.A.T., del primo P.I. e del secondo P.I. si procede con la semplificazione e l'ottimizzazione dell'assetto normativo e cartografico ed il loro adeguamento a normative sovra ordinate nazionali e regionali, oltre all'adeguamento normativo in materia di commercio.

A seguito sono riportate In dettaglio le variazioni apportate al PI:

LE MODIFICHE APPORTATE E RAPPRESENTATE NELLA CATOGRAFIA DEL PIANO RIGUARDANO:

PAT tav. del Superficie Agraria Utilizzata con indicazione delle modifiche



## MODIFICA N° 1 - accordo n° 15 bis

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



### ATO 1

#### accordo n° 15.bis

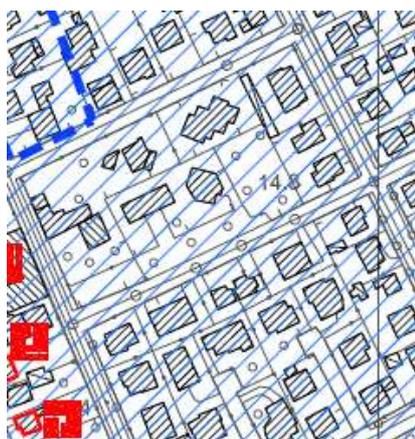
integrazione precedente accordo n. 15 con incremento del volume già ammesso (mc 300) con ulteriori mc 300

#### parametri per verifica di coerenza al PAT

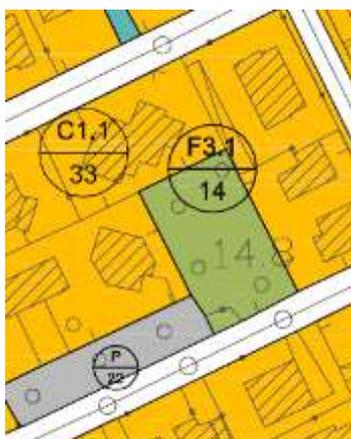
- modifica perimetro edificazione diffusa 0
- nuovo volume edificabile mc 300
- consumo di SAU 0

## MODIFICA N° 2 - trasformazione parziale zona F3.1/14

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



trasformazione parziale della ZTO F3.1/14 in C1.1/33 per mq 921 con indicazione di Verde Privato

### ATO 5

#### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica consolidato mq 0
- modifica perimetro area zonizzata mq 921
- nuovo volume edificabile mc 1.382
- consumo di SAU 0

## MODIFICA N° 4 - accordo n° 27

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



Individuazione di intervento puntuale per ampliamento di attività commerciale esistente per mq 312 di superficie coperta (volume convenzionale mq 312 x h 6,50 = mc 2.028)

ATO 2

### parametri per verifica di coerenza al PAT

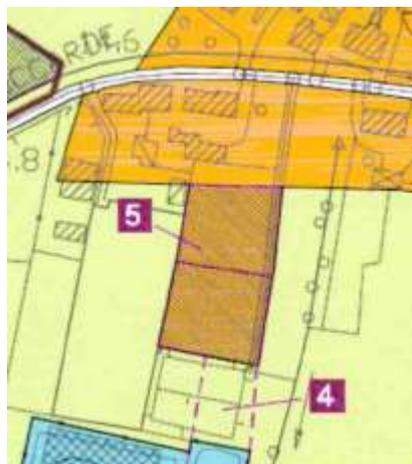
- modifica perimetro area zonizzata mq 0
- nuovo volume edificabile mc 2028
- consumo di SAU 0

## MODIFICA N° 5 - accordo n° 5b

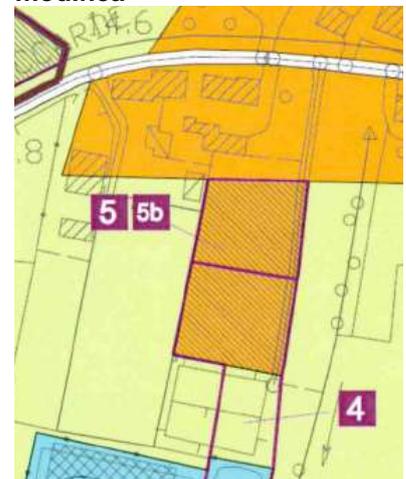
Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ATO 4

integrazione precedente accordo n. 5 con incremento del volume già ammesso (mc 300) con ulteriori mc 50

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro 0
- nuovo volume edificabile mc 50
- consumo di SAU 0

## MODIFICA N° 6 - accordo n° 2b

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



modifica precedente accordo n. 2 mediante modifica del perimetro della ZTO E4, della organizzazione planimetrica dei lotti edificabili, a parità di superficie zonizzata e incremento della volumetria ammessa per mc 200 (da 800 + 800 = 1.600 a 1.800)

ATO 2

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro area zonizzata mq 1.244
- nuovo volume edificabile mc 200
- consumo di SAU 1.428

## MODIFICA N° 7 - ampliamento ZTO F5.4/1 depuratore

### MODIFICA ELIMINATA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI, IN FASE DI APPROVAZIONE DEL P.I.

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



ampliamento impianto di depurazione

ATO 6

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica consolidato mq 0
- modifica perimetro area zonizzata mq 950
- consumo di SAU 590

## MODIFICA N° 8 - accordo n° 26

### PREVISIONE ELIMINATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL P.I.

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



#### ATO 1

#### Accordo n° 26,

individuazione edificio non più funzionale al fondo  
**parametri per verifica di coerenza al PAT**

- modifica perimetro ATO 1 mq 0
- modifica perimetro edificazione diffusa 0
- variazione volume edificabile 0
- variazione consumo di SAU 0

## MODIFICA N° 9 - accordo n° 28

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



#### ATO 4

ampliamento ZTO C1.1/76 con previsione nuovo lotto edificabile mc 800

**parametri per verifica di coerenza al PAT**

- modifica perimetro ATO 4 mq 1.036
- modifica perimetro consolidato mq 1.244
- nuovo volume edificabile mc 800
- consumo di SAU 912

## MODIFICA N° 10b - correzione cartografica accordo n° 3

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



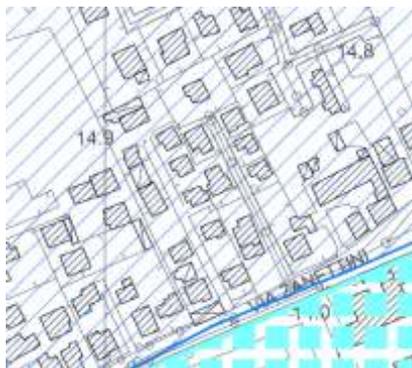
viene adeguata la cartografia del P.I. ai contenuti dell'accordo n. 3 come approvato dal Consiglio Comunale n. 39 del 09.10.2012 e vigente,  
ATO 3

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica perimetro area zonizzata mq 1912
- consumo di SAU 1912

## MODIFICA N° 10c - adeguamento tracciato viabilità allo stato reale dei luoghi

Estratto PAT



Estratto P.I. vigente



Estratto della proposta di modifica



riduzione superficie stradale e recupero a C1.1/11 di porzione ricadente all'interno della proprietà privata  
ATO 5

### parametri per verifica di coerenza al PAT

- modifica consolidato mq 0
- modifica perimetro area zonizzata mq 10
- variazione volume edificabile mc 15
- consumo di SAU 0

## **MODIFICA N° 10d - individuazione tracciato viabilità pubblica con previsione di acquisizione al patrimonio comunale**

**Estratto PAT**



**Estratto P.I. vigente**



**Estratto della proposta di modifica**

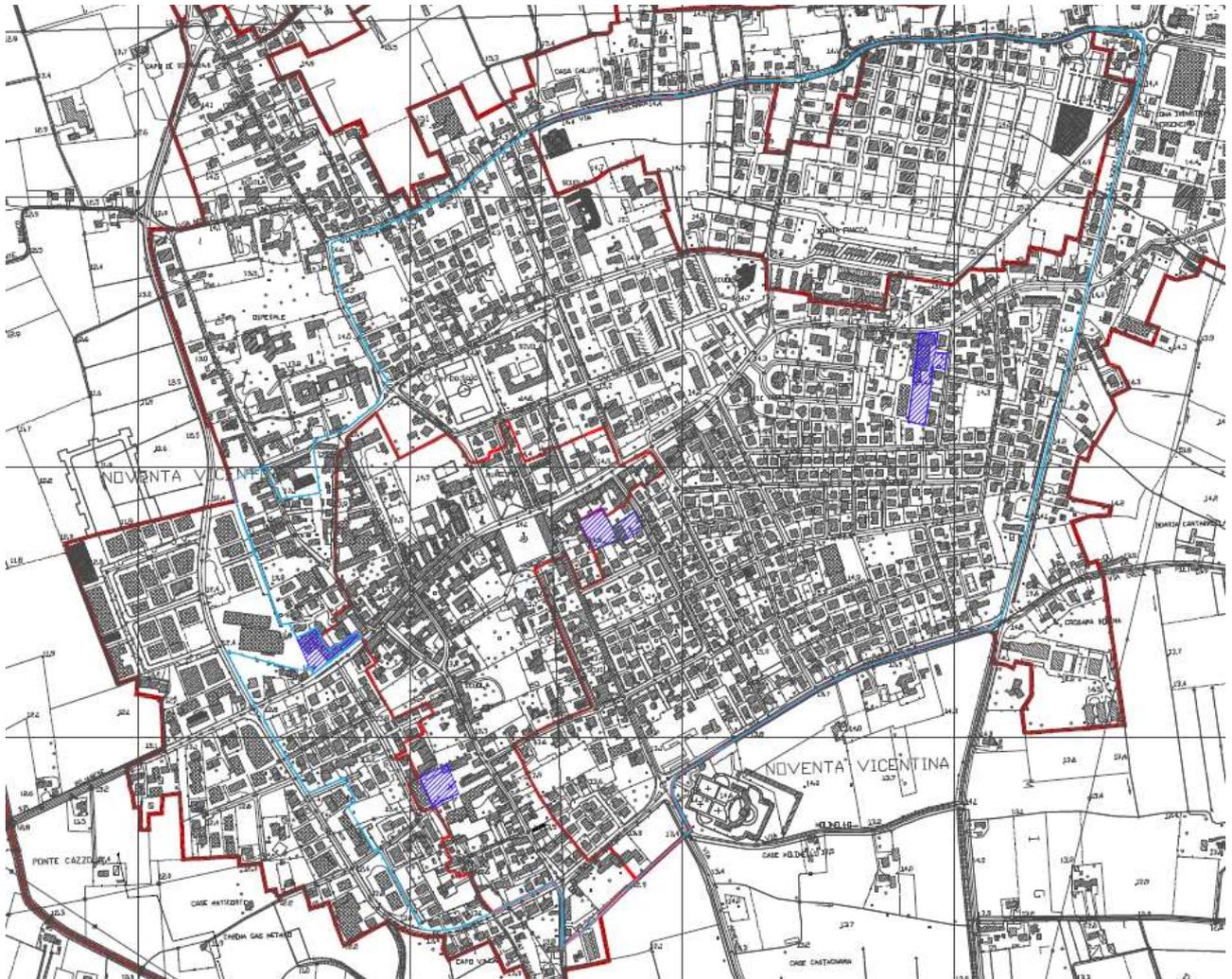


individuazione tracciato viabilità pubblica con previsione di acquisizione al patrimonio comunale, con riduzione superficie ZTO C1.1/14  
ATO 5

### **parametri per verifica di coerenza al PAT**

- modifica consolidato mq 0
- modifica perimetro area zonizzata mq - 483
- variazione volume edificabile mc - 725
- consumo di SAU 0

**MODIFICA 10.A ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE 50/2012 CON INDIVIDUAZIONE AREA CENTRO STORICO, AREA CENTRO URBANO E AMBITI DI DEGRADO SENZA MODIFICA DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' VIGENTI:**



-  Confine comunale
-  Centro storico
-  Centro abitato
-  Centro urbano
-  Ambito di degrado

## PROPOSTE DI MODIFICA ALLE N.T.O. VIGENTI

Terzo Piano Interventi

### 1) Modifica all'art. 4.1 Zona A1 – centro storico

Dal punto 2) relativo alle destinazioni d'uso, vengono eliminate le disposizioni riferite al commercio, sostituite in quanto normato nel nuovo art. 23 bis.

Inoltre, viene proposta l'equiparazione delle attività artigianali alle attività commerciali in termini di contributo di costruzione, carico urbanistico e dotazione di standard ritenendo che, di fatto, un'attività artigianale compatibile con la destinazione residenziale della zona (a titolo esemplificativo attività di estetiste, parrucchieri, gelaterie) determini, comunque, un carico urbanistico analogo a quello generato da un'attività commerciale.

## PROPOSTA DI MODIFICA

### Articolo 4 - Centri Storici - Zone A

#### 4.1 Zona A1 - Centro Storico

L'attuazione delle previsioni di Piano avviene per intervento edilizio diretto secondo le categorie di intervento indicate nelle tavole di progetto, secondo le definizioni di cui al presente articolo. In assenza di indicazioni sul tipo di intervento ammissibile, prima della approvazione di strumenti urbanistici attuativi o di progetti unitari sono consentiti solo gli interventi delle categorie 1 e 2. Le zone A1, ad esclusione di quelle già soggette a Piano Particolareggiato, sono classificate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 457/78. ~~All'interno di tali zone i perimetri dei PUA sono determinati e/o modificati mediante deliberazione del Consiglio Comunale.~~

E' sempre consentita l'attuazione per stralci funzionali, comunque autonomi sotto il profilo della dotazione di standard, a condizione che lo stralcio stesso non comprometta o limiti l'attuazione della rimanente area.

Tutte le convenzioni attuative vigenti sono confermate e possono essere variate solo con PUA.

Le specifiche previsioni di intervento edilizio diretto indicate nelle tavole di Piano potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata possono comportare, in variante al ~~P.R.G.-P.I.~~, modifiche alla categoria di intervento prevista per i singoli edifici nel limite massimo di più o meno un livello con esclusione della modifica di categoria di intervento 1 e delle categorie di intervento 2 confermate con la variante adottata con delibera C.C. n. 1 del 10 gen 1996 in categoria di intervento 3.

Il progetto edilizio dovrà definire rigorosamente le sistemazioni esterne nell'ambito di pertinenza dell'edificato, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione e alle piantumazioni arboree.

~~Gli S.U.A.~~ **I PUA** devono prevedere i seguenti parametri edificatori:

a - indice fondiario mc / mq 2,50 è comunque ammesso il recupero della volumetria esistente regolarmente consentita o condonata fino ad un massimo di mc/mq 3

b - numero massimo dei piani per nuove costruzioni e ampliamenti per sopraelevazione n° 3

c -distanze minime per gli ampliamenti: norme di codice civile. In caso di deroga è' comunque obbligatorio il progetto planivolumetrico.

d -distanze minime per le nuove costruzioni:

-dai confini	ml. 5,00
-fra fabbricati	ml. 10,00
-dalle strade	ml. 5,00

e -altezza massima per le nuove costruzioni ml. 10,00

#### Categorie di intervento edilizio definizione della sagoma limite dei nuovi edifici, destinazioni d'uso immesse

1) **generalità:** Sagoma limite dei nuovi edifici Gli interventi edilizi ammessi dal ~~P.R.G.~~ **P.I.** vengono definiti dal presente articolo. Il numero d'ordine attribuito a ciascuna categoria di intervento va riferito

alle tavole di **P.R.G. P.I.** e ai ~~“Manuali per gli interventi edilizi” ricavandone, per gli edifici indicati, il tipo di intervento ammesso.~~ Sugli edifici con intervento codificato sono ammesse comunque la manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione che per gli edifici assoggettati a Categoria 1 – Restauro per i quali la manutenzione straordinaria non è ammessa. Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- a) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso;
- b) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- c) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
- d) per superfetazioni devono intendersi le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché alterati i rapporti tra edificio e spazi liberi, sia pubblici che privati;
- e) per “sagoma limite dei nuovi edifici” si intende l'area all'interno della quale devono essere preferenzialmente collocati gli edifici per i quali è ammessa la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento e per i quali il **P.R.G. P.I.** può indicare anche le altezze massime ammissibili, l'orientamento delle falde e la volumetria massima.
- f) per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- g) per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**2) destinazioni d'uso:** Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione:

- ~~— negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150-250;~~
- ~~— attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600, con applicazione degli standards minimi previsti dalla disciplina di settore, eventualmente monetizzabili;~~
- ~~— per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- **attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti di cui al successivo articolo 23-bis**
- **studi professionali, uffici**, attività direzionali ~~pubbliche o private~~;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del **PRG P.I.** ;
- sono consentite limitate superfici commerciali all'interno di spazi dedicati ad attività artigianali di servizio, nell'ambito della vendita di prodotti anche non direttamente correlate ai servizi resi purchè sia garantita la prevalenza dell'attività artigianale;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di **PRG P.I.**, macelli e tutte le attività produttive classificabili come industrie insalubri di I e II classe (D.M. 5.9.1994) e comunque che provocano inquinamento o molestia;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (~~tranne che nelle zone E4~~);
- tutte ~~quelle~~ attività ~~che a giudizio del Sindaco, siano~~ incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- ~~— Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.~~

La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto della normativa vigente.

L'adeguamento delle superfici a parcheggio di cui al comma precedente viene effettuato con le seguenti modalità:

- individuazione delle superfici nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento urbanistico, purchè funzionalmente collegata all'esercizio commerciale;
- ~~nel caso di ampliamento dell'esercizio commerciale~~, qualora non fosse possibile od opportuno per le caratteristiche tipologiche dell'insediamento reperire le superfici a parcheggio nella misura precedentemente indicata, ne è ammessa la monetizzazione entro il limite massimo di 250 mq.

**Le attività artigianali sono equiparate alle attività commerciali in termini di contributo di costruzione, carico urbanistico e dotazione di standard. Sono fatte salve le destinazioni artigianali e commerciali esistenti.**

omissis

## 2) Modifica all'art. 5.2 – generalità degli interventi

Si propone l'eliminazione del punto 5.2 in quanto ridondante e ripetitivo di altre norme previste e confermate

### PROPOSTA DI MODIFICA

*omissis*

#### **5.2 Generalità degli interventi**

**Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato per la cellula o porzione di essa, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:**

- ~~— Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti;~~
- ~~— Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame.~~
- ~~— Sagome: dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta verso gli spazi pubblici, in caso di edificazioni interne alle corti queste dovranno comporsi lungo i perimetri con le facciate rivolte verso lo spazio comune centrale della cellula o a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare.~~
- ~~— Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.~~
- ~~— I portici pubblici o di uso pubblico dovranno avere una profondità minima pari a ml 2,50, dovranno essere adeguatamente illuminati e pavimentati in pietra naturale secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione Comunale la quale ha facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano.~~
- ~~— Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.~~
- ~~— Foromteria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri in legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.~~
- ~~— Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, cocchio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocre, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, cocchio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fino a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani.~~
- ~~— Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaio, ciottolato o~~

pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.

- ~~Sistemazione aree pubbliche: qualora con gli interventi previsti si renda necessario od opportuno operare sugli spazi pubblici antistanti e lungo la via pubblica i marciapiedi dovranno prevedere adeguata cordonata e pavimentazione e prevedere l'inserimento delle reti tecnologiche secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione Comunale. I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. L'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano~~

1. ~~L'attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:~~

- \* ~~intervento diretto~~
- \* ~~intervento diretto previo progettazione unitaria~~
- \* ~~Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)~~

2. ~~Intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.R.G. P.I., è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. P.I. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.~~

3. ~~Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe~~

4. ~~Strumento Piano Urbanistico Attuativo. Strumenti attuativi del P.R.G. P.I. per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78 sono il Piano Particolareggiato o il Piano di Recupero secondo quanto previsto dall'art.19 della LR 11/2004. Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione. In questi ambiti lo S.U.A. si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico. In sede di S.U.A. dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello S.U.A., pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.11/04 e L.R. n. 15/04 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere~~

~~cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.R.G. P.I.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime.) In sede di redazione dello SUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di SUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.R.G. P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.R.G. P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 7.~~

~~5. Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/04 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle schede di intervento o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di Piano. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.~~

~~6. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.~~

~~7. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici possono essere riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si atterranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di Piano.~~

~~8. Sopraelevazione: negli elaborati grafici possono essere riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente dal grado di protezione attribuito. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono~~

~~9. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di Piano in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti~~

~~10. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici di Piano sono riportati gli ambiti in cui, con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nelle schede di intervento del Piano.~~

### 3) Modifica all'art. 5.3 – Contesti figurativi e Ville Venete

Al punto 5.3, viene aggiornato l'elenco degli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 con l'immobile denominato "Ospedale di Noventa - ex casa suore", a seguito dal provvedimento del Ministero per i beni e le attività culturali del 15 maggio 2012 con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale dell'immobile stesso

## PROPOSTA DI MODIFICA

### 5.3 Contesti figurativi e Ville Venete

Sul Territorio Comunale di Noventa Vicentina sono individuati:

- Villa Barbarigo Loredan Rezonico vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Barchesse di villa Barbarigo vincolate ex D.Lgs 42/2004
- Palazzo Stefani Bellin
- Villa Manin Brojanigo Cantarella vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Villa Poiana Pigafetta Arnaldi Prosdocimi vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Cappella di Villa Poiana vincolata ex D.Lgs 42/2004
- **Ospedale di Noventa - ex casa suore vincolata ex D.Lgs 42/2004**

Gli edifici individuati sono assoggettati a grado di tutela n. 1 di cui all'articolo 5 delle presenti norme.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004 e dalle presenti norme

Nei contesti figurativi è prevista:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi previsti nelle zone agricole con esclusione di quelli che possano compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato

All'interno dei contesti figurativi l'edificazione, esclusivamente ove già prevista dagli strumenti di pianificazione comunale previgenti, con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive di cui al precedente articolo 5.2), con altezze massime fuori terra di 6 metri. E' ammessa l'applicazione del credito edilizio per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati

Ai sensi dell'art. 46 delle N.T. del PTCP "Ville venete di particolare interesse provinciale", per gli interventi all'interno del contesto figurativo, dovranno essere applicate le norme di salvaguardia del PTCP stesso.

#### 4) Modifica all'art. 6 Norme comuni alle zone Residenziali (B e C)

L'articolo con le previsioni delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone B e C viene riscritto mantenendone invariati sostanzialmente i contenuti, eliminando le disposizioni relative al commercio in quanto viene appositamente inserito l'art. 23 bis.

Inoltre, viene proposta, come per le zone A, l'equiparazione delle attività artigianali alle attività commerciali in termini di contributo di costruzione, carico urbanistico e dotazione di standard ritenendo che, di fatto, un'attività artigianale compatibile con la destinazione residenziale della zona (a titolo esemplificativo attività di estetiste, parrucchieri, gelaterie) determini, comunque, un carico urbanistico analogo a quello generato da un'attività commerciale.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 6 - Norme comuni alle zone residenziali (B e C).

~~1) Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, laboratori a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e al piano primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della C.E.C.~~

- ~~— gli esercizi commerciali di vicinato;~~
- ~~— esercizi di media struttura fino a 600 mq di superficie di vendita~~
- ~~— l'ampliamento massimo del 20% per gli esercizi commerciali della media distribuzione esistenti, purché entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva.~~

**1) destinazioni d'uso: Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione:**

- **attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti di cui al successivo articolo 23-bis;**
- **attività direzionali;**
- **magazzini e depositi commerciali;**
- **laboratori artigianali purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato;**
- **autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;**
- **alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;**
- **cinema, teatri ed altri luoghi di svago.**
- **strutture accessorie (serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc.) e sportive di uso privato, prive di copertura**

sono consentite limitate superfici commerciali all'interno di spazi dedicati ad attività artigianali di servizio, nell'ambito della vendita di prodotti anche non direttamente correlate ai servizi resi purché sia garantita la prevalenza dell'attività artigianale;

#### **Sono esclusi:**

- **laboratori artigianali costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato;**
- **stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;**
- **tutte le attività incompatibili con il carattere residenziale della zona.**

La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto della normativa vigente.

L'adeguamento delle superfici a parcheggio di cui al comma precedente viene effettuato con le seguenti modalità:

- individuazione delle superfici nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento urbanistico, purchè funzionalmente collegata all'esercizio commerciale;
- ~~nel caso di ampliamento dell'esercizio commerciale~~, qualora non fosse possibile od opportuno per le caratteristiche tipologiche dell'insediamento reperire le superfici a parcheggio nella misura precedentemente indicata, ne è ammessa la monetizzazione entro il limite massimo di 250 mq.

**Le attività artigianali sono equiparate alle attività commerciali in termini di contributo di costruzione, carico urbanistico e dotazione di standard. Sono fatte salve le destinazioni artigianali e commerciali esistenti.**

~~2) Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.~~

~~3) Sono consentite strutture accessorie (serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc.) e sportive di uso privato, prive di copertura.~~

4) Tutti gli interventi di volume maggiore a mc. 3000 devono essere soggetti a PUA anche se non espressamente previsto dalla cartografia.

5) Tutte le convenzioni attuative vigenti sono confermate e possono essere variate solo con PUA.

**5) Modifica all'art. 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato)**

Al punto 4 viene eliminato il riferimento all'art. 5.2, in quanto lo stesso viene stralciato

Si propone di adeguare le norme relative alle distanze minime tra fabbricati al D.M. 1444/1968 che prevede il rispetto della distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a prescindere dall'altezza dei fabbricati. Sarà valutata in sede di una prossima variante normativa, in quanto la questione merita specifiche valutazioni ed approfondimenti, la possibilità di applicare deroghe agli art 7,8 e 9 del D.M. 1444/1968 secondo quanto previsto dalla L.R. 4/2015.

**PROPOSTA DI MODIFICA**

**Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato)**

Omissis

4) Nelle zone C1.2 sono consentite nuove costruzioni solo nelle aree denominate "lotti ineditati" e individuate con apposita grafia dalle tavole di ~~P.R.G. P.I., secondo le modalità di cui all'articolo 5.2, salvo prescrizioni di intervento diverse ed eventuali condizioni fissate dalle Tavole di P.R.G. relativamente agli allineamenti obbligatori, alle sagome limite dei nuovi edifici ed ai volumi massimi consentiti.~~ Per gli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti in applicazione degli indici fondiari di zona bensì è sempre consentito un ampliamento di 150 mc per edifici unifamiliari e bifamiliari e di 50 mc per alloggio per gli edifici con tre o più alloggi .

5) Sono applicabili i seguenti parametri edificatori per quanto non in contrasto con i commi precedenti del presente articolo.

omissis

d) distanze minime (sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni):

- dai confini : **m. 5,00**

~~— fabbricati di altezza inferiore a ml 2,50: — norme di Codice Civile~~

~~— fabbricati di altezza superiore a 2,50 ml: — ml 5,00~~

- ~~fra fabbricati~~

~~— fabbricati di altezza fino a ml 2,50: — norme di Codice Civile indipendentemente dall'altezza del fabbricato prospiciente purchè non finestrate nelle parti di parete confrontanti~~

- ~~fabbricati di altezza superiore a ml 2,50 tra pareti finestrate:~~ ml 10,00

- ~~fabbricati di altezza superiore a ml 2,50 con pareti non finestrate confrontanti tra pareti cieche:~~ ml 5,00

omissis

## 6) Modifica all'articolo 7.a Ambiti di intervento codificato (A.I.C.)

Inserimento di 4 nuovi Ambiti di Intervento Codificato

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### 7.a Ambiti di intervento codificato (A.I.C.)

omissis

##### AIC 6 – EX MAGAZZINO COMUNALE ZONA ZTO C1.1 e F3.1/13

---

Ristrutturazione urbanistica mediante PUA, secondo un indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria e altezza massima ml 7,50 e secondo le destinazioni di zona e quanto previsto al successivo art. 23 bis. Le aree a parcheggio dovranno collocarsi prevalentemente negli spazi interni, e il fronte urbano su via Ungheria dovrà essere architettonicamente qualificato e valorizzato.

##### AIC 7 – AREA DI VIA BROLI, PORZIONE PERIMETRATA IN ZTO D3/1

---

Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti mediante PUA, secondo le destinazioni di zona e quanto previsto al successivo art. 23 bis. Con il PUA dovranno essere convenzionate e realizzate opere pubbliche di interesse dell'Amministrazione Comunale (e fra quelle inserite nel programma delle opere pubbliche) per la concorrenza del valore definito dal comma 4 lettera d-ter del articolo 16 del DPR 380/2001 e succ modif.

##### AIC 8 – AREA DI VIA PROLIN – VIA ALIGHIERI, PORZIONE PERIMETRATA IN ZTO C1.1/54

---

Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti mediante PUA, secondo le destinazioni di zona e quanto previsto al successivo art. 23 bis. Con il PUA dovranno essere convenzionate e realizzate opere pubbliche di interesse dell'Amministrazione Comunale (e fra quelle inserite nel programma delle opere pubbliche) per la concorrenza del valore definito dal comma 4 lettera d-ter del articolo 16 del DPR 380/2001 e succ modif.

##### AIC 9 – AREA DI VIA ANTICORTE: PORZIONE PERIMETRATA IN ZTO A1/8

---

PUA vigente. Può in alternativa essere prevista ristrutturazione urbanistica dei volumi autorizzati mediante variante al PUA vigente, secondo le destinazioni di zona e quanto previsto al successivo art. 23 bis. Con il PUA dovranno essere convenzionate e realizzate opere pubbliche di interesse dell'Amministrazione Comunale (e fra quelle inserite nel programma delle opere pubbliche) per la concorrenza del valore definito dal comma 4 lettera d-ter del articolo 16 del DPR 380/2001 e succ modif.

## 7) Modifica all'articolo 10 Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)

Viene eliminata la possibilità di realizzare fabbricati residenziali in zona produttiva perché incongrui rispetto alle destinazioni previste

Vengono inoltre eliminate indicazioni superflue e riferimenti a norme superate

A seguito di osservazione in data 05/06/2015 prot. 11046, in fase di approvazione viene ripristinata la possibilità di realizzare, in zona produttiva, il fabbricato per la residenza del custode fino al volume massimo di 500 mc, in quanto, come specificato nella relazione che accompagna l'osservazione, è ancora ritenuto necessario mantenere la possibilità di presidiare il sito produttivo, come è sempre stato caratteristico dello sviluppo produttivo Veneto.

Pertanto, pur riconoscendo la tendenza alla specializzazione dei comparti produttivi, risulta ancora opportuno mantenere la possibilità di insediare la residenza per il titolare o per personale addetto alla sorveglianza

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)

- 1) ~~Le zone produttive sono destinate all'edificazione per usi produttivi, secondo le specificazioni contenute nei successivi articoli.~~
- 2) ~~Sono applicabili i seguenti~~ parametri edificatori:
  - a - Indice di copertura % 60
  - b - Altezza massima dei fabbricati, ~~salvo deroghe concedibili per volumi tecnici o per particolari necessità tecnologiche documentate~~ ml. 9,50
  - c - Numero massimo dei piani n° 2
  - d - Distanze minime:
    - dai confini ml. 5,00
    - dai fabbricati ml. 10,00
    - dalle strade ml. 10,00
  - e - **E' ammessa la residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fino al volume massimo di 500 mc per ogni unità produttiva**

Nel caso di edifici a destinazione d'uso particolare, tipo edifici per uffici, banche, alberghi, ristoranti e bar, si applicano i seguenti indici:

  - a - Indice di copertura % 30
  - b - Altezza massima dei fabbricati ml. 10,50
  - c - Numero massimo dei piani n° 4
  - d - Indice di edificabilità fondiario mc/mq 2,00
  - e - Distanze minime:
    - dai confini ml. 5,00
    - dai fabbricati ml. 10,00
    - dalle strade ml. 10,00
- 3) ~~Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi dovranno essere definite le aree da destinare a standards urbanistici primari di cui al D.M. 2.04.1968 n° 1444 e alla L.U.R. 61/85.~~
- 4) Le previsioni planimetriche contenute nelle Tavole di ~~P.R.G. P.I.~~, all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, sono indicative e non vincolanti e potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle presenti norme, senza determinare variante al ~~P.R.G. P.I. E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'articolo 11 ultimo comma L.R. n° 61/1985 come confermato dall'art. 48 punto 1 quater della L.R. 11/2004~~

- 5) ~~Le indicazioni del P.R.G. relative agli allineamenti, alla sistemazione delle aree pubbliche, alle aree assoggettate ad intervento progettuale unitario devono comunque essere, nello spirito, recepite dallo strumento urbanistico attuativo.~~
- 6) Sono consentiti edifici a tipologia isolata e a schiera; è ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui mediante presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

omissis

## 8) Modifica all'articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione)

Vengono eliminate indicazioni superflue e riferimenti a norme superate.

Si propone inoltre di ammettere in queste zone anche gli esercizi di vicinato e di eliminare le limitazioni previste relative alle categorie merceologiche insediabili.

A seguito di osservazione in data 07/07/2015 prot. 13366, in fase di approvazione si propone l'accoglimento parziale della richiesta, riducendo la possibilità di insediamento di medie strutture commerciali da 1000 mq a 600 mq, anche in coerenza con quanto previsto all'art 23 bis - norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della l.R. 50/2012.

La finalità che si intende perseguire con questo adeguamento, del tutto coerente sia con il documento preliminare del Sindaco, sia con quanto effettivamente previsto dalla proposta normativa relativa alla disciplina delle aree commerciali, consiste nel rendere omogeneo sul territorio la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita fino a 600 mq, ritenute compatibili con il peculiare tessuto urbano cittadino, caratterizzato, si ricorda, da una struttura eminentemente residenziale densa ma caratterizzata da edifici di limitate dimensioni che rendono del tutto fuori scala l'insediamento di esercizi più grandi in assenza di particolari e peculiari azioni di riqualificazione puntuale.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione)

- 1) In tali zone il **P.R.G. P.I.** si attua per intervento edilizio diretto ~~o attraverso progetti unitari estesi ad aree specificatamente individuate dalle tavole di P.R.G.~~
- 2) ~~E' ammessa la costruzione di volumi edilizi di nuova previsione o in ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei parametri edificatori espressi nel precedente articolo.~~
- 3) ~~La dotazione di spazi pubblici nelle aree assoggettate a progetto unitario dovrà rispettare, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni, i limiti minimi seguenti:~~
  - ~~— per insediamenti artigianali ed industriali: 10% della St;~~
  - ~~— per insediamenti commerciali e direzionali: riferimento alla normativa regionale vigente.~~
- 4) Le destinazioni ammesse sono:
  - attività artigianali ed industriali;
  - magazzini, depositi, rimesse, commercio all'ingrosso: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti artigianali ed industriali;
  - infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, ecc);
  - uffici pubblici e privati, banche: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti direzionali;
  - alberghi, ristoranti, bar: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti commerciali;
  - ~~— non sono consentite nuove strutture commerciali di vicinato;~~
  - **Il Comune può consentire l'insediamento di nuove esercizi di vicinato e medie strutture commerciali, fino a 600 mq di superficie di vendita, a condizione non appartengano al settore alimentare e siano attinenti a merceologie che per dimensioni (mobili, autoveicoli, nautica, ecc.) o tipologia (materiali per l'edilizia, ferramenta, ecc.) possano risultare conflittuali con la destinazione residenziale.** La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore a quanto previsto ~~al precedente punto 3~~ **dalla normativa regionale vigente**

## 9) Modifica all'articolo 12 - Zone D2 (zone artigianali e industriali)

Vengono eliminate indicazioni superflue e riferimenti a norme superate

Si propone inoltre di ammettere in queste zone anche gli esercizi di vicinato e di eliminare le limitazioni previste relative alle categorie merceologiche insediabili.

A seguito di osservazione in data 07/07/2015 prot. 13366, in fase di approvazione si propone l'accoglimento parziale della richiesta, riducendo la possibilità di insediamento di medie strutture commerciali da 1000 mq a 600 mq, anche in coerenza con quanto previsto all'art 23 bis - norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della l.R. 50/2012.

La finalità che si intende perseguire con questo adeguamento, del tutto coerente sia con il documento preliminare del Sindaco, sia con quanto effettivamente previsto dalla proposta normativa relativa alla disciplina delle aree commerciali, consiste nel rendere omogeneo sul territorio la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita fino a 600 mq, ritenute compatibili con il peculiare tessuto urbano cittadino, caratterizzato, si ricorda, da una struttura eminentemente residenziale densa ma caratterizzata da edifici di limitate dimensioni che rendono del tutto fuori scala l'insediamento di esercizi più grandi in assenza di particolari e peculiari azioni di riqualificazione puntuale.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 12 - Zone D2 (zone artigianali e industriali)

- 1) In tali zone qualsiasi attività edilizia potrà essere consentita soltanto in esecuzione di un piano urbanistico attuativo, caratterizzato dai parametri urbanistici definiti dal precedente art.10. La quantità di aree da destinare a standards urbanistici da prevedere con lo **S.U.A. P.U.A.** non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) Le destinazioni ammesse sono:
  - a) attività artigianali ed industriali;
    - magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, rimesse; la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti artigianali ed industriali;
  - b) infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, ecc.);
    - ~~il Comune può consentire l'insediamento di nuove~~ **esercizi di vicinato e** medie strutture commerciali, fino a ~~4000~~ **600** mq di superficie di vendita, ~~a condizione non appartengano al settore alimentare e siano attinenti a merceologie che per dimensione (mobili, arredi, autoveicoli, nautica, ecc.) possano risultare conflittuali con la destinazione residenziale.~~ La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore a quanto previsto **dalla normativa regionale vigente**
- 3) ~~Il piano urbanistico attuativo definirà il sistema delle recinzioni ammesse fissando criteri di omogeneità.~~

## 10) Modifica all'articolo 13 - Zone D3 (zone per il commercio, la direzionalità e l'artigianato di servizio)

Vengono eliminate le disposizioni relative alla zona D3.4 in quanto non più presente nel PI

Per le zone D3.3 viene eliminato l'obbligo di strumento attuativo, in quanto ricadono in ambito di zona D3.3 il comparto già attuato in proprietà della ditta Migross e l'area su cui insiste la trattoria del Bergoncino lungo la s.p. 247 e l'adiacente lotto libero. Trattandosi quindi di un unico lotto libero edificabile già urbanizzato si ritiene possa essere attuato per intervento edilizio diretto

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 13 - Zone D3 (zone per il commercio, la direzionalità e l'artigianato di servizio)

omissis

**Nella zona D3.4 le destinazioni ammesse sono:**

- ~~— Uffici pubblici e privati, banche;~~
- ~~— Alberghi, ristoranti, bar;~~
- ~~— Artigianato di servizio;~~
- ~~— Esercizi commerciali di vicinato;~~
- ~~— Medie strutture di vendita fino a 1.000 mq di superficie di vendita.~~

- 2) In tali zone si applicano i parametri urbanistici definiti dal precedente art. 10, ad eccezione che per l'indice di copertura che nelle zone D3 non potrà superare il 40% della superficie fondiaria. Il ~~P.R.G.~~ **P.I.** si attua per intervento edilizio diretto salvo che per i casi in cui ~~il P.R.G.~~ **sia** esplicitamente **indica indicata** l'obbligatorietà di ~~uno S.U.A. P.U.A.~~ .Comunque la quantità di aree da destinare a standards urbanistici non deve essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

~~Per la zona D3.3 e D3.4. è comunque fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.~~

- 3) Non sono ammesse destinazioni d'uso artigianali e industriali.
- 4) ~~In deroga alle disposizioni del comma 2 del presente articolo l'indice di copertura per gli insediamenti commerciali esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale non potrà superare il 60% della superficie fondiaria.~~

## **11) Modifica all'articolo 16 – Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Viene aggiunto il riferimento all'accordo n. 28, approvato con dcc n. 11 del 30/03/2015

Previsione eliminata in sede di approvazione del P.I.

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

omissis

~~9) Via Spinosa – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 26~~

omissis

## 12) Modifica all'articolo 18 – caratteri degli interventi

L'art 18 disciplina le caratteristiche degli interventi su edifici in zona agricola. Si propone lo stralcio di alcune disposizioni come le indicazioni sulle forometrie e sui portici, che non si ritengono utili e necessarie al rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 18 - Caratteri degli interventi

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

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

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.

Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- ~~la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;~~
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, ~~mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;~~
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo ~~e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;~~
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- ~~Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.~~
- i corpi edilizi che derivano da interventi di recupero, ampliamento o integrazione dei nuclei esistenti, anche mediante applicazione del credito edilizio, dovranno mantenere o riprodurre l'organizzazione cortilizia mediante formazione di spazi liberi centrali, edificazioni di perimetro, unico accesso dalla strada

annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze **aziendali documentate nel** ~~valutate dall'Ispe~~**ettorato Regionale per l'Agricoltura in sede di approvazione di** Piano Aziendale; ~~in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.~~

~~aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate, la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;~~

coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

### 13) Modifica all'articolo 20 – Parametri edificatori

Viene sostituito il riferimento normativo con la specificazione delle distanze dalle strade da rispettare in zona agricola

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Distanza minima dalle strade:

- ~~per le nuove edificazioni quella prevista dal D.L. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;~~
- **per le nuove edificazioni all'interno del centro abitato: m. 10,00**
- **per le nuove edificazioni fuori dal centro abitato: m. 20,00**
- per gli ambiti perimetrali come Nucleo Rurale: ~~la distanza dalle strade è fissata in m. 10,00~~
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purchè non sopravanzi rispetto al fronte stradale.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima tra fabbricati :

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

omissis

#### **14) Modifica all'articolo 23 – Sottozona agricola Nucleo Rurale**

Le zone classificate come Nucleo Rurale, pur facendo parte della Zona Agricola, sono caratterizzate da un edificato nel quale sono riconoscibili nuclei abitativi che di fatto non hanno rapporto funzionale diretto con la produzione agricola. Per questo motivo si propone di prevedere la possibilità di insediare destinazioni d'uso come previste nelle zone residenziali B e C

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

##### **Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale**

omissis

**Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone residenziali di cui al punto 1) dell'articolo 6 delle presenti NTA**

## 15) Inserimento dell'articolo 23bis – Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

Articolo aggiunto in adeguamento secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013 il P.I.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 23 bis norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

Ai sensi della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013 il P.I. individua negli elaborati grafici del piano:

- l'ambito del centro storico ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 come già perimetrato dagli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 LR 11/2004
- l'ambito del Centro Urbano ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12
- gli ambiti di degrado interni al Centro Urbano ai sensi dell'art. 2 punto 3. lettera a) dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013

L'insediamento sul territorio comunale di medie strutture di vendita e strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è così disciplinata:

- ambito di Centro Storico come perimetrato ai sensi del presente articolo; in ragione dell'assetto viario del livello di saturazione edilizia e della ridotta disponibilità di aree a parcheggio pubblico, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 600 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva Per le medie strutture, come ammesse dalla presente norma, la dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata.
- Ambito del Centro Urbano come perimetrato ai sensi del presente articolo: nelle ZTO ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 600; non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 600 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata.
- Ambito di Degrado: il PI individua i seguenti ambiti di degrado a cui si riferiscono gli obiettivi e le modalità di cui di cui al articolo 2 punto 4 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013; in tali ambiti, previo redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013 mediante PUA soggetto ai criteri perequativi di cui all'articolo 33 delle presenti NTO, sono ammessi insediamenti per medie strutture di vendita:
  - a) area di via Ungheria, porzione perimetrata in ZTO C1.1 e F3.1/13; sono ammessi gli interventi di cui al punto 5 del medesimo articolo per l'insediamento di medie strutture di vendita, secondo la specifica scheda di cui all'AIC n° 6. la dotazione minima a parcheggi (privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.
  - b) area di via Broli, porzione perimetrata in ZTO D3/1 sono ammessi gli interventi di cui al punto 5 del medesimo articolo per l'insediamento di medie strutture di vendita, secondo la specifica scheda di cui all'AIC n° 7. la dotazione minima a parcheggi (privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.
  - c) area di via Prolin – via Alighieri, porzione perimetrata in ZTO C1.1/54 sono ammessi gli interventi di cui al punto 5 del medesimo articolo per l'insediamento di medie strutture di

vendita, secondo la specifica scheda di cui all'AIC n° 8. la dotazione minima a parcheggi (privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.

d) area di via Anticorte: porzione perimetrata in ZTO A1/8 sono ammessi gli interventi di cui al punto 5 del medesimo articolo per l'insediamento di medie strutture di vendita, secondo la specifica scheda di cui all'AIC n° 9. la dotazione minima a parcheggi (privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento

- Zone esterne al Centro Urbano come perimetrato ai sensi del presente articolo; nelle ZTO ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 600; non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 600 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata.

Le quote di parcheggio di cui ai punti precedenti concorrono alla determinazione degli standard di legge.

In ogni caso l'insediamento, la trasformazione o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq (medie strutture, grandi strutture, parchi commerciali) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previo redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà avvenire mediante PUA soggetto ai criteri perequativi di cui all'articolo 33 delle presenti NTO.

## 16) Modifica dell'articolo 24 – Norme comuni per le zone “F” per servizi ed attrezzature

Viene aggiunto il riferimento all'inserimento in cartografia di aree con vincolo preordinato all'esproprio

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 24 - Norme comuni alle zone “F” per servizi ed attrezzature

- 1) Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc..
- 2) Gli enti pubblici ed i privati, singoli o associazioni, previa convenzione con il Comune per l'utilizzo, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali.

**Con apposita grafia sono individuate le aree per le quali è prevista l'acquisizione al patrimonio pubblico**

omissis

## 17) Modifica dell'articolo 25 – Zone per la viabilità

Viene stralciato l'articolo esistente in quanto contiene elementi già definiti in altri articoli del P.I. o della normativa generale vigente. Viene precisato che le strade individuate nel Piano non sono indicative della proprietà pubblica o privata. Inoltre viene aggiunto il riferimento all'inserimento in cartografia di aree con vincolo preordinato all'esproprio

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 25 - Zone per la viabilità

- ~~1) Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.~~
- ~~2) Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.~~
- ~~3) Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle Tavole del~~
- ~~4) P.R.G. P.I. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G. P.I.~~
- ~~5) La rete di distribuzione urbana secondaria, interna, pedonale o ciclabile, segnata nel P.R.G. P.I. è indicativa, essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. P.I. ai sensi comunque della L.S. 1/1978.~~
- ~~6) Nelle zone di rispetto stradale realizzarsi, oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree a parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.~~
- ~~7) La distanza minima dalle strade, da osservarsi nell'edificazione, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. P.I., è fissata nella misura indicata nel D. M. LL. PP. 1 aprile 1968 n° 1404. Le strade del primo livello gerarchico individuate nella tavola 13.4 sono equiparate, ai fini del calcolo delle distanze minime da osservarsi nella edificazione nelle zone E, alle strade di tipo C (art. 4 D.M. 02/04/68 n° 1404). Nelle zone agricole per la costruzione di nuove residenze e di annessi rustici all'interno dell'"aggregato abitativo" così come definito dall'art. 2 lettera h della L.R. 5 marzo 1985 n° 24 e modificato dall'art. 15 delle presenti N.T.A., per quanto riguarda la dimensione del raggio massimo, è ammessa la deroga dai limiti minimi di distanza dalle strade con la limitazione che la nuova costruzione non deve sopravanzare verso la strada gli edifici costituenti l'aggregato abitativo, essendo comunque rispettata la distanza minima di ml. 10.00.~~
- 8) Con apposita grafia il Piano individua gli spazi per la viabilità veicolare e pedonale; Tale individuazione non incide sull'assetto proprietario delle strade;**
- 9) Con grafia specifica sono individuate le aree per le quali è prevista l'acquisizione al patrimonio pubblico.**

## 18) Modifica dell'articolo 38 – Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Vengono aggiornati i riferimenti normativi non più vigenti

La definizione di Superficie Lorda (punto 5) viene sostituita da Superficie Lorda di Pavimento (punto 5bis), in adeguamento alle definizioni riportate all'art.3 della L.R. 50/2012

Al punto 9.b viene eliminata la definizione di "Altezza delle fronti H2" in quanto già definita al successivo punto 10.

Vengono date delle precisazioni alla definizione di portico, ai fini della corretta indicazione della distanze.

A seguito di osservazione in data 01/06/2015 prot. 10765, in fase di approvazione del PI, in coerenza alle modifiche al successivo articolo, si apportano le modifiche evidenziate al punto 14)

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Omissis

##### ~~5) Superficie lorda (S.L.)~~

~~E' la superficie di pavimento, compresi i muri; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 13 BIS.~~

##### **5 bis) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)**

**E' la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali.**

Omissis

##### 9) Altezza del fabbricato

- a) Altezza del fabbricato H1: E' la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio. Per solai in legno la misurazione è riferita alla quota sotto tavolato.

- ~~b) Altezza delle fronti H2: E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.~~

omissis

##### 14) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con le esclusioni previste dal successivo articolo 39 **comma 4**.

##### 15) Opere di urbanizzazione primaria

Sono quelle di cui ~~all'Art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847.~~ **all'art. 16 comma 7 e 7bis del D.P.R. 380/2001**

##### 16) Opere di urbanizzazione secondaria

~~Sono quelle di cui all'Art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.~~

Sono quelle di cui ~~all'Art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847.~~ **all'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001; Dove non si ravvisi una adeguata funzionalità dello standard secondario, sia per dimensioni sia per conformazione in relazione all'ambito di intervento, ne potrà essere accordata la monetizzazione considerando come riferimento il valore di mercato di aree analoghe.**

Omissis

a) Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante. **La superficie coperta dei portici è misurata considerando la distanza tra l'esterno degli elementi di sostegno e l'esterno del muro di fondo. Ai fine della misurazione delle distanze, i lati aperti sono considerati come pareti finestate**

## 19) Modifica dell'articolo 39 – Elementi a misurazione convenzionale

L'articolo con l'individuazione degli elementi da scomputare dal calcolo dei volumi e delle superfici viene riscritto mantenendone invariati sostanzialmente i contenuti. Viene riproposto, stralciando elementi non ben definiti che possono generare confusione, distinguendo due commi: il primo per quegli elementi che non verranno computati nelle volumetrie nè nella superficie coperta, da non considerarsi ai fini edilizi e non soggetti al rispetto delle distanze da confini e fabbricati; il secondo individua elementi scomputabili in termini di volume ma per i quali le distanze dai confini e fabbricati devono essere rispettate in applicazione della normativa vigente.

In quest'ultimo punto, oltre allo scomputo già previsto per portici e posti auto coperti, alla luce della normativa sull'utilizzo delle energie rinnovabili che impone idonei spazi per la collocazione di impianti tecnologici sempre più onerosi in termini di volumi richiesti, si propone l'inserimento della nuova possibilità di non valutare ai fini della determinazione dei volumi locali fino ad un massimo di 15 mc.

A seguito di osservazione in data 01/06/2015 prot. 10765, in fase di approvazione si propone l'accoglimento parziale recependo i contenuti della richiesta ma riformulando l'articolo 39, in modo da renderne la lettura più semplice.

Scopo della variazione richiesta è quello di chiarire l'applicazione della norma relativa agli elementi di misurazione convenzionale ed alle modalità di scomputo convenzionale di volumi e superfici previste.

In particolare è opportuna la specificazione relativa allo scomputo di volume e superficie coperta dalle relative previsioni di piano, fermo restando il rispetto di distanze e distacchi.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale

~~Non saranno valutati ai fini della determinazione delle volumetrie o superfici le torrette di scale e ascensori per la parte emergente dal solaio, i volumi tecnici, i vespai, i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda, i portici aperti senza sovrastanti corpi chiusi, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni ecc.) fino ad una sporgenza massima di 1,50 ml, le scale aperte, le logge rientranti con una profondità non superiore a 1,50 ml, gli abbini, i terrazzamenti emergenti, le serre e i giardini d'inverno, gli stenditoi e le coperture di terrazze, i percorsi pedonali coperti, le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio, i pergolati, le pompeiane e i gazebo dotati di copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari; tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, non dovranno risultare predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.~~

~~Non concorrono alla determinazione delle volumetrie i portici aperti su almeno due lati, di cui almeno uno corrispondente al lato maggiore, fino al 25% della superficie coperta e comunque fino ad un massimo di 100 mq, e i posti auto coperti per un volume massimo di 45 mc per ciascuna unità abitativa.~~

#### 1) Non saranno valutati ai fini della determinazione delle volumetrie o superfici:

- le torrette di scale e ascensori per la parte emergente dal solaio;
- gli elementi tecnologici
- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni ecc.) fino ad una sporgenza massima di 1,50 ml;

- le logge rientranti con una profondità non superiore a 1,50 ml;
- le scale aperte;
- gli abbaini;
- i pergolati, le pompeiane e i gazebo dotati di copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari;

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, non dovranno risultare predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.

2) Oltre agli elementi di cui al punto precedente, non concorrono alla determinazione delle volumetrie e della superficie coperta:

- i portici aperti su almeno due lati, di cui almeno uno corrispondente al lato maggiore, fino al 25% della superficie coperta complessiva comprensiva di tutti gli elementi di cui al presente punto 2), e comunque fino ad un massimo di 100 mq. ~~Le distanze minime (dai confini e dei fabbricati);~~
- i posti auto coperti per un volume massimo di 45 mc per ciascuna unità abitativa;
- i locali da adibire esclusivamente alla collocazione di elementi a servizio di impianti tecnologici fino ad un volume massimo di 15 mc per ciascuna unità abitativa.

In ogni caso gli elementi di cui al presente punto 2) dovranno rispettare in misura reale le distanze minime da confini, strada e fabbricati

## 20) Modifica dell'articolo 40 – Deroghe

Adeguamento a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 40 - Deroghe

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., **nonché, nei casi di cui al comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, le destinazioni d'uso,** fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

**21) Infine, per un riordino generale del testo delle NTO, si propongono le seguenti modifiche/correzioni**

1. Sostituzione di "P.R.G" con "P.I." e "S.U.A." con "P.U.A."
2. Articolo 3 - Elaborati della variante al P.I. : correzione alla numerazione delle tavole ed eliminazione del Regolamento edilizio dall'elenco degli elaborati di PI; inoltre viene eliminata la precisazione "Restano valide le norme del PRG vigente non modificate con la presente variante".
3. Articolo 4.2 – Zone A2 – ville e complessi di valore ambientale: eliminata la lettera e) in quanto le distanze da rispettare risultano già definite nei punti precedenti
4. Articolo 9 – Zone C2 perequate: viene eliminata la zona C2/PER – 3 Saline, in quanto tale previsione era già stata eliminata dalla cartografia con il precedente PI

Verifica di congruenza del indici e parametri del terzo Piano degli Interventi rispetto al PAT

A.T.O.	SCHEDA	DESTINAZIONE	NUOVO VOLUME	S.A.U. UTILIZZATA	SUPERFICIE ZONIZZATA	VARIAZIONE PERIMETRO		
						PERIMETRO PAT	MODIFICA	%
ATO 1		MAX DA PAT	7.600	5.800				
	RESIDUO PREGRESSO		150	394				
modifica 1	accordo 15 b	diffuso	300	0				
modifica 8	accordo 26		0	0				
	sommano		0	0				
	residuo del terzo P.I.		-150	394				

in considerazione della norma di flessibilità del PAT si dispone la modifica del dimensionamento del 10% della ATO 1 (mc 760) con corrispondente sottrazione dalla disponibilità della confinata ato 2, deriva il seguente quadro aggiornato:

ATO 1		MAX DA PAT	8.360	5.800				
	RESIDUO PREGRESSO		910	394				
modifica 1	accordo 15 b	diffuso	300	0				
modifica 8	accordo 26		0	0				
	sommano		300	0				
	residuo del terzo P.I.		610	394				
ATO 2	RESIDUO PREGRESSO adeguato variazione ATO 1		184.759	95.398				
modifica 6	accordo 2b	ampl consolid.	200	1.428				
modifica 4	accordo 27	diffuso	2.028	0				
			2.228	1.428				
	residuo del terzo P.I.		182.531	93.970				
modifica perimetro ATO 2						precedenti	9.520	
ATO 3		MAX DA PAT	31.500	31.500				
	RESIDUO PREGRESSO		26.115	30.342				
modifica 10b	accordo 3	consolidato	1.912	1.912				
	residuo del terzo P.I.		24.203	28.430				
ATO 4		MAX DA PAT	34.900	33.070				
	RESIDUO PREGRESSO		27.424	28.847				
modifica 9	accordo 28	consolidato	800	912	1244	39.839	1.244	3,12
modifica 5	accordo 5b	consolidato	50	0				
	sommano		850	912				
	residuo del terzo P.I.		26.574	27.935				
modifica perimetro ATO 4						697.428	1.036	
						precedenti	2.036	
						sommano	3.072	0,44

ATO 5		MAX DA PAT	21.500	0				
	RESIDUO PREGRESSO		18.330	0				
modifica 2		consolidato	1.382	0				
modifica 10d		consolidato	-725	0				
modifica 10c		consolidato	15					
		sommano	672	0				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>17.658</b>	<b>0</b>				

ATO 6		MAX DA PAT	27.000	18700				
	RESIDUO PREGRESSO		27.000	18700				
modifica 7		servizi	0	590				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>27.000</b>	<b>18110</b>				

P.A.T.	residenza	MAX DA PAT	261.400	170.702				
	RESIDUO PREGRESSO		222.141	147.245				
	modifiche ad uso residenziale		4.050	2.930				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>218.091</b>	<b>144.315</b>				
P.A.T.	produttivo	MAX DA PAT	31.500	31.500				
	RESIDUO PREGRESSO		20.730	29.184				
	modifiche ad uso produttivo		1.912	1.912				
	<b>residuo del terzo P.I.</b>		<b>18.818</b>	<b>27.272</b>				

Complessivamente le aree a servizi effettivamente in atto sul territorio comunale (al netto quindi delle previsioni di PRG non ancora attuate) come verificate con le modifiche pregresse, e le modifiche introdotte con la presente variante al P.I. risultano:

ZONA	F1	F2	F3	P	F5	TOTALE
TIPOLOGIA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE, GIOCO E SPORT	PARCHEGGIO	ISTRUZIONE SUPERIORE CIMITERO, OSPEDALE DEPURATORE, CENTRALE DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA, CENTRALE DECOMPRESSIONE GAS	
<b>ZONE DI RESIDENZA</b>						
SUP. MQ	89.473	65.676	100.567	51.155	114.353	421.224
			-921		950	
VAR	89.473	65.676	99.646	51.155	115.303	421.253
<b>PUA</b>						
SUP. MQ	0	0	11.126	3.281	0	14.406
SOMMANO	89.473	65.676	110.772	54.436	115.303	435.659
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>						
SUP. MQ	0	27809	15469	15900	0	59178
SOMMANO	89.473	93.485	127.161	70.336	114.353	494.808

Tale patrimonio delinea uno standard conforme e sufficiente per una popolazione pari a 14.522 abitanti teorici (mq 435.659/30 mq x abitante), a tali superficie vanno aggiunte alcune previsioni di Piano a carattere strategico come l'area "piscine" (mq 25.000 circa) o l'area verde di Saline (Mq 9.400 circa) sono già in grado di assolvere ad un fabbisogno per ulteriori 1.146 abitanti teorici insediabili, per una popolazione servita complessiva pari a 15.668.

Le variazioni introdotte con il terzo P.I. a fonte di un incremento di 4.035 mc di nuova edificazione, comportano un incremento del carico urbanistico corrispondente circa 20 abitanti teorici insediabili (sul parametro medio di 200 mc abitante)

La popolazione residente al 31.11.2014 è pari a 8.985 residenti. Alla data di redazione del PAT il dato della popolazione residente era pari a 8738 abitanti. Il carico aggiuntivo utilizzato del PAT è pari a 43.309 mc corrispondenti a 217 abitanti teorici insediabili, mentre la capacità insediativa residua pregressa (PRG antecedente al PAT) è pari a 730 abitanti, per complessivi 9.685 abitanti teorici complessivi di Piano, quindi ampiamente contenuta entro la soglia dei 15.668 servibili dagli standard in atto.