

**ESTRATTO N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
riferite all'allegato A0-d**

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

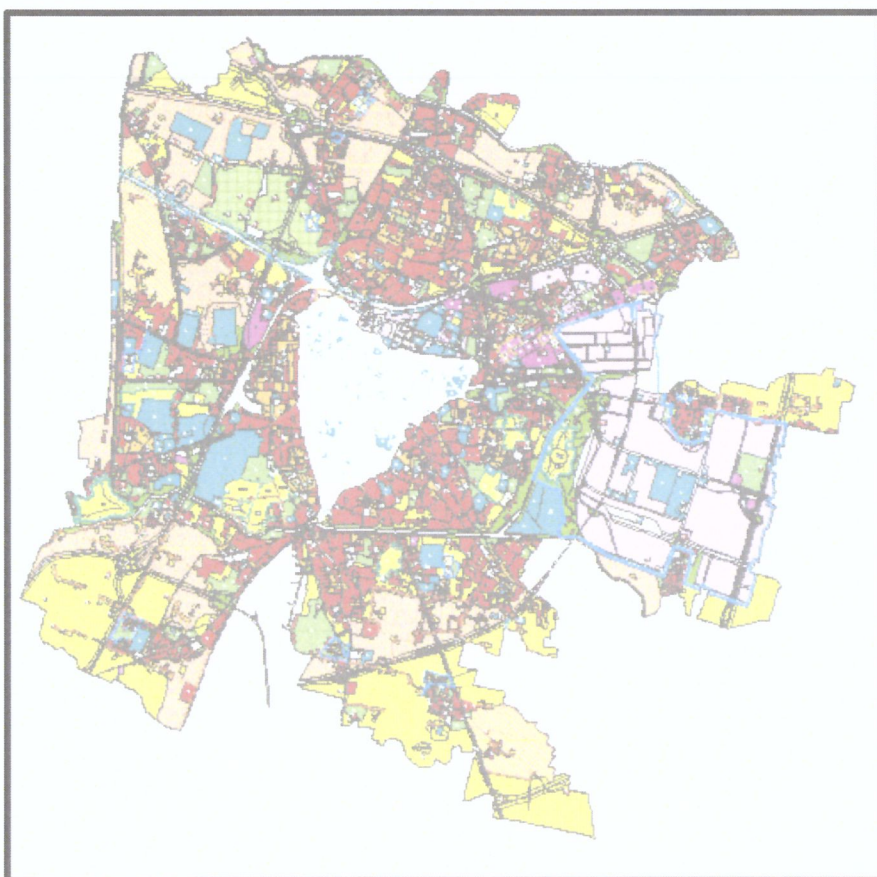
**PIANO DEGLI
INTERVENTI**

Elaborato

N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

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



Il Capo Settore ad interim
Urbanistica e Servizi Catastali

Arch.F.Fabris

P.A.T. ratificato con D.G.P. n.142 del 4 settembre 2014 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Veneto (Burv) n.91 del 19 settembre 2014.

Aggiornamento N.t.a.
(data di efficacia) 30 MAGGIO 2016

**VARIANTI alle NORME TECNICHE
del PIANO DEGLI INTERVENTI
aggiornate al 30 MAGGIO 2016**

oggetto

deliberazione

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER IL RIASSETTO URBANISTICO AMBIENTALE E DELLA VIABILITA' STRUTTURALE DEL QUADRANTE EST. ADOZIONE. REVOCA VARIANTE ADOTTATA CON C.C. N.7 DEL 26/1/1999.

*D.G.R. n. 2650
del 07 agosto 2006*

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. DELL'AREA EX "FORO BOARIO" (PIAZZA CLUB IGNORANTI) DI CORSO AUSTRALIA E VIABILITA' DI ACCESSO E DI CONNESSIONE ALLE STRADE ESISTENTI, CON REVOCA PARZIALE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N.117 DEL 26/11/2001.

*D.G.R. n. 1594
del 23 maggio 2006*

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL P.R.G.

*D.C.C. n. 0085
del 26 aprile 2004*

VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO COMMA 3 DELL'ART.25, RIGUARDANTE IL POLO INTERMODALE.

*D.C.C. n. 0047
del 09 maggio 2005*

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: MODIFICHE ARTICOLI 43 E 44, AI SENSI L.R. 61/1985, ART.50, COMMA 4 LETT. L).

*D.C.C. n. 0046
del 09 maggio 2005*

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.10, COMMA 8, DELLA L.R. 13/8/2004, N.15. INDIVIDUAZIONE DEI PARCHI COMMERCIALI.

*D.C.C. n. 0023
del 27 marzo 2006*

RIDEFINIZIONE DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE CON PARZIALE MODIFICA DELLA DESTINAZIONE SPECIFICA E VARIANTE ALLA NORMATIVA AFFERENTE DI UN'AREA SITA IN VIA ORLANDINI.

*D.C.C. n. 0058
del 10 luglio 2006*

VARIANTE AL P.R.G. PER LA RIDEFINIZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE NORME.

*D.G.R. n. 3239
del 17 ottobre 2006*

*D.G.R. n. 2033
del 03 luglio 2007*

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G; RIDEFINIZIONE DELLE AREE A SERVIZI PER LA ZONA INDUSTRIALE E PER L'INTERPORTO, E DELLA ZONA PER LA ROTTAMAZIONE.

*D.G.R. n. 1822
del 01 luglio 2008*

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA

*D.G.R. N. 2373
del 08 agosto 2008*

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ZONA DEL CENTRO STORICO – NUOVI AMBITI DI ZONE DI DEGRADO.

*D.G.R. N. 4158
del 30 dicembre 2008*

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER L'INSERIMENTO ALL'ART.33 DELLE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE FASCE DI RISPETTO STRADALE.

D.C.C. n. 0073
del 22/04/2009

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN PROSSIMITA' DEL CASELLO AUTOSTRADALE DI PADOVA OVEST.

D.G.R. n. 2801
del 22/09/2009

AREA COMUNALE DI VIA A. DA BASSANO. VAR. AL P.R.G. AI SENSI ART. 58 DEL D.L. 25/06/2008 N.112, CONVERTITO IN L.06/08/2008 N.133.

Decreto Dir. Reg.
Direzione Urbanistica
n. 67 del 19/10/2009

VARIANTE AL P.R.G. PER LA PRECISAZIONE / CORREZIONE ERRORI GRAFICI DERIVANTI ASSUNZIONE NUOVA BASE CARTOGRAFICA E ADEGUAMENTO CONFINE COMUNALE E DELLA ZONIZZAZIONE

D.C.C. n.104
del 14/12/2010

PRUSST – ARCO DI GIANO – ASSE DI DISTRIBUZIONE EST-OVEST. VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ADEGUAMENTO DELLA ZONIZZAZIONE URBANISTICA ALLA NUOVA RETE DI VIABILITÀ.

D.C.C n. 29
del 11/04/2011

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G., RELATIVA A PRECISAZIONI NELLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

D.C.C n. 105
del 20/12/2011

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO – ART.44

D.C.C n. 2
del 14/01/2013

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AGLI ARTICOLI 21 E 43.

D.C.C. n.25
del 30/04/2013

PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2014. VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART.35 DELLE L.R. N.11 DEL 16/02/2010

D.C.C. n.7
del 23/02/2015

VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.I./P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALL'ARTICOLO 45 "SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO".

D.C.C. n.8
del 23/02/2015

MODIFICA AL P.I. PER LA RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA DA SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE "VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO" A SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE "PARCHEGGI".

D.C.C. n.50
del 20/07/2015

VARIANTE AL P.I. RELATIVA:ALL'ARTICOLO 21 "ZONA INDUSTRIALE" DELLE N.T.A., ALLA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DI AREE A SERVIZI ED ALL'INSERIMENTO DI NUOVI PERIMETRI

D.C.C. n.62
del 14/09/2015

VARIANTE AL P.I. PER L'ADEGUAMENTO ALLE PREVISIONI DEL "PIANO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA"

D.C.C. n.63
del 14/09/2015

VARIANTE AL PI FINALIZZATA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA CASERMA ROMAGNOLI.

D.C.C. n.64
del 05/10/2015

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI.

D.C.C. n.34
del 09/05/2016

INDICE

PARTE I.....	7
Art. 1	CONTENUTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 7
Art. 2	STRUMENTI DI ATTUAZIONE..... 7
Art. 3	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 8
Art. 4	PERMESSO DI COSTRUIRE/DIA ALTERNATIVA E SCIA IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 9
Art. 5	PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO 9
PARTE II	10
Art. 6	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE 10
Art. 7	LIMITI DI DISTANZA 11
Art. 8	NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO 12
Art. 8 bis	ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO 13
Art. 8 ter	PARCHEGGI PERTINENZIALI..... 17
Art. 9	ZONA DEL CENTRO STORICO..... 19
Art. 10	ZONE RESIDENZIALI 19
Art. 11	ZONE RESIDENZIALI Norme di carattere generale..... 20
Art. 12	ZONA RESIDENZIALE 1 DI COMPLETAMENTO 21
Art. 13	ZONA RESIDENZIALE 2 DI COMPLETAMENTO..... 22
Art. 14	ZONA RESIDENZIALE 3 DI COMPLETAMENTO..... 22
Art. 15	ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO O ESPANSIONE 22
Art. 15 bis	ZONA RESIDENZIALE SPECIALE 23
Art. 15.1	ACCORDI DI PROGRAMMA 25
Art. 15.2	INTESE 25
Art. 15.3	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 26
Art. 15.4	COMPENSAZIONE URBANISTICA 29
Art. 15.5	CREDITO EDILIZIO..... 29
Art. 16	ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA 32
Art. 17	ZONA RESIDENZIALE 5 DI CONSERVAZIONE 39
Art. 17 bis	ZONA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA..... 39
Art. 18	ZONA DESTINATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 44
Art. 18 bis	PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE..... 44

Art. 19	ZONA DIREZIONALE.....	45
Art. 19 bis	ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA.....	47
Art. 20	ZONA AGRICOLA E	50
Art. 21	ZONA INDUSTRIALE	53
Art. 22	ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE.....	58
Art. 22 bis	ZONA POLIFUNZIONALE COMMERCIALE-ARTIGIANALE E PER LE ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE.....	62
Art. 22 ter	ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE SPECIFICA A SEDE STRADALE E AREE DI RISPETTO.....	66
Art. 23	ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO	68
Art. 24	ZONA DI TUTELA DELLE UNITA' INSEDIATIVE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE ESTERNE AL CENTRO STORICO.....	70
Art. 25	AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....	71
Art. 26	AREE PER PARCHEGGI PRINCIPALI	77
Art. 27	AREE PER ATTREZZATURE STRADALI.....	77
Art. 28	AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....	78
Art. 29	AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	79
Art. 30	PARCO PER IMPIANTI SPORTIVI E ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE	80
Art. 31	DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 25, 26, 30, 34.....	85
Art. 32	AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE	86
Art. 33	AREE DI RISPETTO	89
Art. 34	AREE PER IMPIANTI FERROVIARI	91
Art. 35	SEDI: STRADALI, FERROVIARIE, IDROVIARIE, PARCHEGGI PRINCIPALI.....	92
Art. 36	DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....	92
Art. 36 bis	PIANI ATTUATIVI E/O ACCORDI DI PROGRAMMA VIGENTI.....	93
Art. 37	IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN ZONE O AREE DI DIVERSA DESTINAZIONE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....	93
Art. 38	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO.....	94

Art. 39	<i>AREE DI RISERVA PER LA REALIZZAZIONE DI PERCORSI INTEGRATIVI PEDONALI, CICLABILI, VEICOLARI</i>	95
Art. 40	<i>POTERI DI DEROGA</i>	95
Art. 40 bis	<i>NORMA TRANSITORIA</i>	96
PARTE III ZONA DEL CENTRO STORICO		97
Art. 41	<i>FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE</i>	97
Art. 42	<i>INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO</i>	98
Art. 43	<i>DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO</i>	107
Art. 44	<i>PARCHEGGI, AUTORIMESSE, LOCALI DI SERVIZIO E COPERTURE</i>	112
Art. 45	<i>SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO</i>	115
Art. 46	<i>DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI INTERNI ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO</i>	117
Art. 47	<i>PIANO DELLA CIRCOLAZIONE DEL CENTRO STORICO</i>	117
Art. 48	<i>ELEMENTI PARTICOLARI</i>	117
Art. 49	<i>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i> <i>Contenute nella delibera della Giunta Regionale n. 6294 del 27 ottobre 1992, nella delibera della Giunta Regionale n. 3659 del 21 ottobre 1997, nella delibera della Giunta Regionale n. 4158 del 30 dicembre 2008.</i>	117
Art. 50	<i>AREA DI TUTELA DELL'ORTO BOTANICO</i>	121
PARTE IV APPENDICE		123
NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE "AMPLIAMENTO DEL QUARTIERE FIERISTICO DI PADOVA"		124
Art. 1	<i>PRESCRIZIONI GENERALI</i>	124
Art. 2	<i>ATTUAZIONE – AREE D'INTERVENTO</i>	124
Art. 3	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	125
Art. 4	<i>DISTACCHI – ALTEZZE</i>	126
Art. 5	<i>PARCHEGGI – INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO</i>	126
Art. 6	<i>AREE SCOPERTE</i>	127
Art. 7	<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE – CRITERI DI PROGETTAZIONE</i>	127
Art. 8	<i>PRESCRIZIONI FINALI</i>	129
NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.)" DELLE AREE COMPRESSE TRA VIA FRÀ P. SARPI E VIA A. DA BASSANO		130
Art. 1	<i>PREMESSE E CAMPO DI APPLICAZIONE</i>	130
Art. 2	<i>VALIDITÀ ED EFFICACIA</i>	131
Art. 3	<i>DIMENSIONAMENTO URBANISTICO E TUTELA DELL'AMBIENTE</i>	131

<i>Art. 4</i>	<i>PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>133</i>
<i>Art. 5</i>	<i>AREE PER LA VIABILITÀ - SEDI STRADALI ED AREE DI RISPETTO STRADALE</i>	<i>133</i>
<i>Art. 6</i>	<i>ZONIZZAZIONE ATTUATIVA</i>	<i>134</i>
<i>Art. 7</i>	<i>DISCIPLINA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA</i>	<i>136</i>
<i>Art. 8</i>	<i>DISCIPLINA DELLE UNITA' DI SPAZIO E DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DEI SERVIZI.....</i>	<i>137</i>
<i>Art. 9</i>	<i>DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	<i>141</i>
<i>Art. 10</i>	<i>DISPOSIZIONI FINALI.....</i>	<i>142</i>
<i>Art. 11</i>	<i>ELABORATI</i>	<i>143</i>
PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER EVITARE L'AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO CONSEGUENTE ALL'ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....		144
CRITERI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE		147
<i>Premessa</i>	<i>.....</i>	<i>147</i>
<i>Perequazione</i>	<i>.....</i>	<i>147</i>
<i>Criteri generali</i>	<i>.....</i>	<i>151</i>
<i>Criteri specifici</i>	<i>.....</i>	<i>152</i>
<i>Criteri per la progettazione delle opere di urbanizzazione.....</i>		<i>154</i>
<i>Modalità</i>	<i>.....</i>	<i>156</i>

Art. 3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

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

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

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

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

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

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



Art. 7 LIMITI DI DISTANZA

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

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

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

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

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

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

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

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



Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal

P.I.- La distanza non può essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5 (cinque). Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

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

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

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

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

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

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

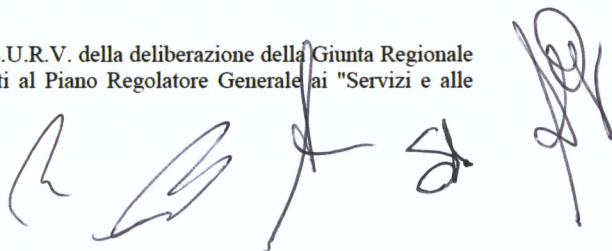
In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

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

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

- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è

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



ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano degli Interventi che non deve essere inferiore a m 3 (tre).

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

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

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

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

Art. 8 bis ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

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

La realizzazione di medie strutture di vendita fino a 1500 mq, così come indicata dalla L.R. 50/2012, è sempre ammessa ove risulti compatibile con le superfici commerciali consentite e non specificatamente escluse.

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

PARCHEGGI ESTERNI AL CENTRO STORICO

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

rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

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

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

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

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

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

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

PARCHEGGI INTERNI AL CENTRO STORICO

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

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

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

TRASFERIMENTI DELLE GRANDI STRUTTURE

Le zone di degrado individuate, nel P.A.T. e nel Piano del Commercio, possono essere considerate ai fini dell'insediamento di Grandi Strutture di Vendita, senza che questo alteri il sistema urbano e quello organico della distribuzione commerciale; sono consentiti in queste aree, previa specifica valutazione ed approvazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale, i trasferimenti delle Grandi Strutture di Vendita esistenti nel Comune di Padova e previste dal presente P.I. e dal Piano del Commercio.



Nel caso di trasferimento di una grande struttura esistente all'interno del territorio comunale, la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004; in esso saranno concordati con l'Amministrazione sia le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi di trasformazione della struttura esistente che le utilizzazioni previste nel nuovo insediamento.

La nuova struttura dovrà insediarsi su di un'area che riassume le caratteristiche di degrado previste dalla legge e regolamenti regionali ed essere conforme alle finalità, alle caratteristiche ed alle azioni indicate dall'art. 2 dello stesso Regolamento Regionale.

E' ammessa la commercializzazione ed il trasferimento delle Grandi Strutture commerciali previste e non ancora interessate da convenzioni urbanistiche o da accordi tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali. Anche in questo caso la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in cui saranno concordati con l'Amministrazione le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi e le utilizzazioni del nuovo insediamento, nonché delle aree su cui era prevista la grande struttura di vendita che viene trasferita.

GRANDI STRUTTURE PER LA VENDITA DI PRODOTTI A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE

La Legge Regionale 50/12 stabilisce che in via prioritaria le grandi strutture di vendita dovranno essere insediate nell'ambito delle zone di degrado; a questo riguardo, particolare attenzione va posta alle grandi strutture per la vendita di prodotti specifici a grande fabbisogno di superficie quali: Mobili - Autoveicoli – Motoveicoli – Nautica e Materiali Edili.

Come per le medie strutture, anche in questo caso il "Piano" non definisce il numero e la localizzazione specifica degli insediamenti, ma viene stabilito che questi possono essere insediati esclusivamente all'interno delle localizzazioni già individuate. Per quanto concerne invece le medie strutture di vendita, riguardanti la vendita dei medesimi prodotti a grande fabbisogno di superficie, oltre all'insediamento in aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, potranno essere collocate nell'ambito della Zona Industriale senza l'obbligo della predisposizione del P.U.A.

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

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

Art. 8 ter PARCHEGGI PERTINENZIALI

È consentita la realizzazione e/o il recupero di parcheggi privati (autorimesse e/o posti auto) a favore di unità immobiliari esistenti o derivanti da interventi, sino alla ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti alla data del 7 aprile 1989³, che ne siano prive o ne siano dotate in misura insufficiente: superficie inferiore o uguale a mq 15 (quindici) ogni unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

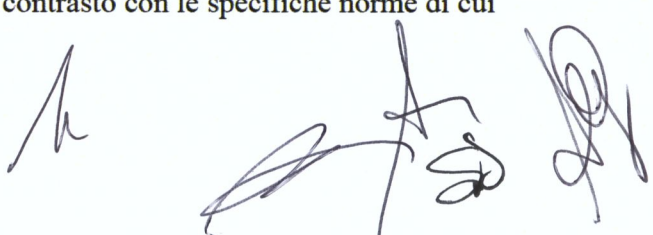
I parcheggi pertinenziali, di cui al presente articolo, possono essere attuati da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, da Enti, società e imprese, nel rispetto delle seguenti fattispecie e modalità:

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

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

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

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



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

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

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

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



Art. 22**ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE**

La zona polifunzionale di trasformazione comprende più zone: zona P.T.1, P.T.2, P.T.3, P.T.4, P.T.s.

Zona P.T.1, P.T.2, P.T.3, P.T.4.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (s.u.a.) definito ai sensi del precedente art. 3, nel rispetto della seguente ripartizione funzionale con riferimento alla superficie territoriale di zona (sz):

- superficie edificabile max : 50% (cinquanta per cento) della (sz);
- superficie pubblica e/o di uso pubblico min. (sp) : 50% (cinquanta per cento) della (sz);
- superficie a verde minimo : 11% (undici per cento) della (sz);

ed alla stipula di una convenzione che contenga:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) la cessione al Comune o la costituzione di vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;



- c) i termini per l'ultimazione delle opere e le modalità di controllo;
- d) le sanzioni e le garanzie per l'adempimento degli obblighi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso vietate sono:

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

Specifiche prescrizioni di zona:



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

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

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

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

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

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

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

Zona P.T.s

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

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

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

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

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

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

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

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

Per le demolizioni e nuove costruzioni, ampliamenti, nuove costruzioni, va ricavata una

dotazione di parcheggi aggiuntiva non inferiore a mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p.-

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

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

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

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

Sono inoltre ammesse:

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

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

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

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

- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore a 1/2 della superficie territoriale di zona;
- altezza massima m. 12 (dodici);

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

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

- distacco minimo dalle strade m 10 (dieci) e dai confini di proprietà m. 6 (sei); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate m. 10 (dieci).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prescrizioni di carattere igienico-ambientale per attività di rottamazione

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

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

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

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

La zona contraddistinta con asterisco (*) è subordinata a strumento urbanistico attuativo ai sensi del precedente art. 3, il cui ambito di intervento deve, quantomeno, comprendere anche le aree previste a servizi limitrofe (verde, parcheggi), che vanno considerate aggiuntive rispetto agli standard richiesti - mq 100 (cento) ogni mq 100 (cento) di s.l.p. e/o L.R. 50/2012; il parcheggio previsto dal P.I. può concorrere alla formazione degli standard in misura non superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie.

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

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

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

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

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

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

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

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

- per le destinazioni non artigianali e comunque per le destinazioni d'uso che comportano afflusso di pubblico va prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento;
- ripartizione funzionale:
 - superficie edificabile (se) non superiore al 50% (cinquanta per cento) di sz;
 - superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico (sp) non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di sz da destinare a parcheggi e a verde.

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

– indice territoriale di zona:

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

– indici di permeabilità e ambientali:

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

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

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

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso:

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

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

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

Sono vietate le destinazioni industriali, direzionali.

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

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