



Città di
Selvazzano Dentro

Provincia di Padova
Regione del Veneto

PI

Variante n.1

PIANO DEGLI
INTERVENTI

FEBBRAIO 2018

5. RELAZIONE

SINDACO

ENOCH SORANZO

RESP. AREA TECNICA

Ing. Mariano Ramina

PROGETTISTI

Urb. Roberto Rossetto, Arch. Stefano Maria Doardo

Gruppo di lavoro:

Urb. Antonella Gatto, Arch. Andrea Rossetto,

Urb. Mauro Zanardo, Dott. Marco Urgenti,

Urb. Michele Napoli. Urb. Riccardo Paro



Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

SOMMARIO

1. Aggiornamento allo stato di attuazione dei P.U.A.- Tema 1.....	5
1.1 Modifiche alla zonizzazione.....	5
1.2 Modifiche alle Norme tecniche di attuazione	16
1.3 Modifiche ai Repertori Normativi.....	22
2. Edifici di valore storico testimoniale – Tema 2	24
2.1 Modifiche alle Norme Operative.....	24
2.2 Aggiornamento schede	33
3. Recepimento accordi - Tema 3	34
3.1 Modifiche alla zonizzazione.....	35
3.2 Modifiche alle N.T.O.....	37
4. procedura per l'approvazione della variante	39

PREMESSA

Dal 1° ottobre 2016 il Piano di Assetto del territorio del Comune di Selvazzano Dentro è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR n° 89 in data 16/9/2016.

A seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI), ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, per le parti con esso compatibili.

Il PAT che si articola in disposizioni strutturali è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli e mantiene efficacia a tempo indeterminato. Gli indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, individuati da tale strumento, sono diretti non solo alla prima variante al PI ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi sulla proprietà. Il PI attua le direttive e prescrizioni del PAT tramite diverse e successive varianti "tematiche". Ogni variante è preceduta dall'illustrazione in Consiglio Comunale del *Documento del Sindaco* ove ne sono descritti contenuti ed obiettivi e diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione, nell'Albo Pretorio del Comune, dell'avviso di avvenuta approvazione. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Ai sensi della LR 11/2004, nel mese di giugno 2017, l'Amministrazione ha illustrato il **Documento del Sindaco in Consiglio Comunale** ove si precisa che: *"data l'articolazione e la complessità dei temi, la variante potrà essere articolata in diversi provvedimenti separati e consequenziali"*.

Per quanto sopra l'Amministrazione Comunale ha deciso di iniziare la revisione del PI vigente attribuendo priorità ai seguenti obiettivi:

- **Adeguare la zonizzazione vigente** allo stato di attuazione dei Piani Urbanistici attuativi
- **Disciplinare urbanisticamente gli ambiti di localizzazione delle opere pubbliche** per le quali si sta già procedendo con la relativa progettazione
- **Rivedere l'ormai obsoleta disciplina degli edifici di interesse storico testimoniale** allineandola alle direttive e prescrizione del PAT, modificando contestualmente la "categoria di intervento" per alcuni edifici sulla base delle richieste pervenute e valutando la reale caratterizzazione paesaggistica e grado di conservazione tipologico/qualitativa degli immobili
- **Recepire le proposte di accordo pubblico privato**, pervenute in fase di redazione del PAT e ritenute formalmente accoglibili con D.G.C n.4 del 27.01/2014 (predisponendo per le stesse la compatibilità del PAT e demandandone al PI il recepimento) così come successivamente confermate ed integrate con D.G.C n.158 del 09/10/2017 nell'ambito della quale son state inoltre approvate le linee guida, i criteri per la stima del beneficio pubblico a seguito dell'applicazione dell'art.6 della LR 11/2004 oltre agli schemi di accordo da sottoscrivere.

I contenuti della variante 1 sono conseguentemente articolati in **3 temi**:

1. Aggiornamento della Zonizzazione allo stato di attuazione dei PUA

- a) **n°37** modifiche puntuali alla zonizzazione per allineare la banca dati alfanumerica e vettoriale fornita dal Comune (zonizzazione PI vigente) allo *stato di attuazione dei Piani Urbanistici attuativi*. Tali varianti comportano inoltre l'adeguamento dei *Repertori Normativi* e delle *Norme tecniche Operative* (modifica art.13, 17 ed aggiunta art.35 bis)
- b) **n°2** modifiche puntuali alla zonizzazione, una per *disciplinare correttamente l'area* (ex zona C2/30) ove è prevista la realizzazione di un'opera pubblica (teatro, Piazza, edificio polifunzionale, parcheggio) ed un'altra per adeguare il perimetro delle zone D1/15 e P/29 al reale stato dei luoghi conseguente all'attuazione degli interventi previsti dal relativo permesso a costruire.

Gli Elaborati di riferimento per il tema 1 sono i seguenti:

- 1. *INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE*
- 2. *REPERTORIO VARIANTI, Aggiornamento stato di attuazione dei PUA da n.1 a n.39*
- 3. *Norme tecniche operative: art.13, 17, 35bis*
- 4. *Repertori Normativi*

2. Aggiornamento della disciplina degli edifici di valore storico-testimoniale:

- a) allineamento dell'art. 11 delle N.T.O alle prescrizioni di cui all'art.11 commi 12, 13, 14, 15, 16, 17 delle NdA del PAT (*categorie di intervento*). Tale modifica normativa comporta la sostituzione dei contenuti delle attuali 5 "*categorie di intervento*" con le definizioni del PAT
- b) modifica della *categoria di intervento* per 11 edifici sulla base delle richieste pervenute, previa valutazione della caratterizzazione paesaggistica e storico architettonica dell'immobile e provvedendo all'aggiornamento della relativa Scheda B di analisi.

Gli Elaborati di riferimento per il tema 2 sono i seguenti:

- 1. *NORME TECNICHE OPERATIVE: art.11*
- 2. *REPERTORIO SCHEDE B: schede n.21, 26, 32, 61, 62, 81, 88, 89, 97, 101, 132.*

3. Recepimento degli accordi pubblico privato ai sensi dell'art. della LR 11/2004

- a) **n°3** modifiche puntuali alla zonizzazione del PI funzionali al recepimento di tre proposte di accordo pubblico privato (di cui alla D.G.C n.158 del 09/10/2017) che non comportano nuovo Consumo di suolo. Il recepimento delle proposte comporta inoltre l'integrazione dell'art.35 bis con le schede norma relative ai tre ambiti soggetti ad accordo.

Gli Elaborati di riferimento per il tema 3 sono i seguenti:

- 1. *INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE*
- 2. *REPERTORIO VARIANTI, Recepimento accordi n.1, 2, 3*
- 3. *NORME TECNICHE OPERATIVE: art.35bis*

1. Aggiornamento allo stato di attuazione dei P.U.A.- Tema 1

L'adeguamento al PAT del PRG vigente (ora primo PI) comporta la necessità di disporre di una banca dati territoriale aggiornata sia alla realtà fisica dei luoghi che allo stato di attuazione della pianificazione vigente. L'ultima variante generale del PRG è stata approvata nel 2008 e la disciplina dei Piani Urbanistici attuativi è sicuramente il tema che maggiormente necessita di aggiornamento. I PUA ad oggi attuati e collaudati (con opere di urbanizzazione cedute) la cui zonizzazione attuativa deve essere trasposta sul PI sono **37** per buona parte completamente saturi dal punto di vista dell'edificazione, ai quali corrisponderanno altrettante varianti puntuali, così come individuate nella tavola n.1 "*individuazione Ambiti di variante*" ed elencate nei successivi paragrafi.

Vi è poi la necessità di riclassificare la zona C2/30, come zona a Servizi IC per consentire la realizzazione del teatro e di rettificare i perimetri delle zone D1/15 e P/29 adeguandoli allo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda la **base cartografica** gli atti di indirizzo prevedono che la zonizzazione del PI sia trasposta sulla Carta Tecnica Regionale aggiornata ed allineata agli atti di indirizzo di cui alla LR.11/2004. Pertanto per le varianti puntuali i limiti della zonizzazione sono stati ridisegnati sui perimetri di idrografia, viabilità e confine comunale così come definiti nella banca dati del quadro conoscitivo del PAT.

Tali varianti comportano le seguenti modifiche:

- alla **ZONIZZAZIONE VIGENTE**,
- alle **NORME TECNICHE OPERATIVE**,
- ai **REPERTORI NORMATIVI**

1.1 Modifiche alla zonizzazione

1.1.1 Modifiche puntuali alla zonizzazione per adeguare la banca dati del PI allo stato di attuazione dei Piani Urbanistici attuativi

Si tratta in sostanza di eliminare i perimetri dei P.U.A. completati riclassificando le aree secondo i seguenti criteri:

a) *Il PUA è tutto realizzato (Volume residuo = 0)*

- Viene eliminato il perimetro del PUA
- l'area edificata viene riclassificata come B o C1 in relazione alla valutazione effettuata sull'indice territoriale derivante dallo stato di fatto. Ad ogni nuova zona è assegnato un numero partendo dall'ultimo riportato nei repertori.

b) *Il PUA è per la maggior parte realizzato:*

- viene eliminato il perimetro del PUA,
- l'area edificata viene riclassificata in B o C1 in relazione alla valutazione effettuata sull'indice territoriale derivante dallo stato di fatto. Ad ogni nuova zona è assegnato un numero partendo dall'ultimo riportato nei repertori.
- i lotti ancora inediti sono disciplinati come lotti liberi cui viene attribuita la volumetria a suo tempo assegnata dal Piano Urbanistico Attuativo. Tale volumetria è riportata nel repertorio lotti liberi all'interno del nuovo articolo 35 bis "lotti liberi" delle Norme tecniche.

Sempre all'interno dell'art.35 bis, nella tabella di assegnazione del volume sono riportate, in quanto mantengono la loro efficacia, anche le *prescrizioni generali* (riferite a tutto il P.U.A.) e le *prescrizioni puntuali* (riferite allo specifico lotto in oggetto) riportate nelle Norme Tecniche del P.U.A. "riclassificato".

L'indice derivante dallo stato di fatto è stato determinato attraverso il rapporto tra la superficie della zona e il volume di progetto del PUA e, come previsto dal DM 1444/68, qualora l'indice territoriale sia risultato inferiore a 1,5 mc/mq la zona è stata riclassificata in C1 mentre per indici superiori la zona è stata riclassificata in ZTO B.

L'indice attribuito alle nuove zone, ovvero quelle che sono state riclassificate in C1 o B, essendo completamente o in gran parte sature, è zero; le sole capacità ammesse sono quelle previste ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. D del PAT, secondo il quale il PI *"Precisa i parametri ed i limiti entro i quali è consentito un incremento edilizio degli edifici esistenti ulteriore rispetto al dimensionamento urbanistico del PAT, nei limiti del 20% del volume e/o della superficie utile degli edifici esistenti al 31/10/2013, fino ad un incremento massimo di 150 mc o 40 mq di Superficie Utile per ciascuna unità immobiliare. L'incremento potrà essere riconosciuto in relazione a interventi di rigenerazione dell'edificio e migliorie relative alla qualità abitativa e funzionale degli immobili, in particolare:*

- *energia rinnovabile almeno 3Kw;*
- *messa in sicurezza sismica; 28"*

Tale disposto normativo sarà oggetto della successiva variante al PI.

Le varianti relative al pto.1 sono le seguenti:

Elenco varianti

N°	Riferimento
1	Piano di Lottizzazione n. 1 Caselle Ovest
2	Piano di Lottizzazione n. 4 "Boccaccio" - Via Dante
3	Piano di Lottizzazione New Habitat
4	Piano di Lottizzazione ex n. 6 "Sarmeola"
5	Piano di Lottizzazione P.L. 7.2 "I Carpinì"
6	Nucleo PEEP n. 7 - via Sauro
7	Piano di Lottizzazione P.L. 7.1 - A - Capital Costruzioni - Valente
8	Piano di Lottizzazione P.L. 7.1 - B - Giro Adele
9	Piano di Lottizzazione n. 12
10	Piano di Lottizzazione Via Vittorio Emanuele III
11	Accordo di Programma Rino Greggio Argenterie
12	P.I.P.
13	Piano di Lottizzazione n. 18 "Paleoalveo"
14	PEEP n. 4 via del Mille
15	PEEP via XXV Aprile
16	Piano di Lottizzazione n. 17 "Le Valli"
17	Piano di Lottizzazione n. 16 "House Costruzioni"
18	Piano di Lottizzazione n. 20 "Levorato"
19	P.P.E. via Don Bosco
20	Piano di Lottizzazione n. 22 "Esedra"
21	Piano di Lottizzazione n. 25 "Margherita"
22	Piano di Recupero n. 27 "Santa Teresa"
23	Piano di Recupero Ex Dakar - Via Risorgimento
24	PPE 54 Ometto Regona
25	Piano di Lottizzazione n. 43 - Area 2
26	PPE Montecchia
27	PEEP n. 3 via Vivaldi
28	Piano di Lottizzazione n. 33 "Vivaldi"
29	Piano di Lottizzazione n. 29 Cogo
30	Piano di Recupero n. 28 "Alì" - ex Ebos

- 31 Piano di Lottizzazione C2.17 - C1S.1
- 32 Piano di Recupero n. 52 "Marchioro"
- 33 Piano di Lottizzazione San Domenico Nuova
- 34 Piano di Lottizzazione San Domenico Nuova - attuazione variante n. 15 al PRG
- 35 PPE 35 - Ira
- 36 Piano di Lottizzazione Ex Carraro
- 37 Piano di lottizzazione n. 3 "Centro Parini"
- 38 Zona C2/30
- 39 Zona D1/15 e P/29

Per poter disciplinare puntualmente dal punto di vista progettuale e procedurale alcune aree, tra quelle soprariportate, precedentemente comprese all'interno dei Piani Urbanistici, viene introdotto nel PI il tema delle **schede norma**. Nella zonizzazione del PI in corrispondenza dell'area interessata (da direttive puntuali, o soggetta ad accordo) viene introdotto un perimetro ed un numero che rimanda al repertorio delle schede norma di cui all'art.35.bis. Le varianti di cui sopra interessate dall'individuazione della **scheda norma** sono le seguenti:

N°	Riferimento	
26	PPE Montecchia	Scheda norma n.1
34	Piano di Lottizzazione San Domenico Nuova	Scheda Norma n.3
38	Zona C2/30	Scheda Norma n.2

1.1.2 Modifiche puntuali alla zonizzazione per la realizzazione di un'opera pubblica e rettifica perimetri in adeguamento allo stato dei luoghi, per le zone D1/5 e P/29.

- a) variante alla Zona C2.30 (variante n.38) finalizzata alla realizzazione di un opera pubblica: teatro comunale, un edificio polifunzionale e relative aree a parcheggio e piazza . Tale variante comporta:
- la riclassificazione dell'area come Zona Ic/23 e conseguente eliminazione del perimetro dell'area C2/30.
 - l'individuazione, sull'intera area, di un perimetro di "scheda norma n.2" ove è prevista la realizzazione del teatro, di un parcheggio, la demolizione dell'edificio esistente (ex distretto sanitario) e la nuova costruzione di un edificio ad uso polifunzionale (commerciale, direzionale, uffici pubblici) per un volume massimo di 9.000mc.
- b) rettifica dei perimetri delle zone D1/15 e P/29 erroneamente riportati nella variante al P.R.G del 2003, adeguando tali perimetri alla reale situazione dei luoghi come autorizzati con concessione edilizia n.71/00 del 19/05/2000 e successive varianti. (variante n.39)

Repertorio delle varianti

Variante n.1

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Individuazione lotti a volumetria predeterminata
<i>Descrizione</i>	La ZTO D1e1, con il relativo perimetro di Piano Urbanistico attuativo, risulta realizzata solo in parte. La ZTO viene ridefinita come D1/25 e il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo viene eliminato poiché sono già state realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione. Al fine di poter completare le previsioni di PRG vengono individuati n.9 lotti con superficie coperta predeterminata, che mantengono la potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento attuativo.

Variante N. 2

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO
<i>Descrizione</i>	La ZTO C2/1 risulta completamente satura pertanto viene riclassificata come ZTO C1/141 ed eliminato il relativo perimetro di Piano Urbanistico attuativo.

Variante N. 3

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO
<i>Descrizione</i>	La ZTO C2/2 risulta completamente satura pertanto viene riclassificata come ZTO C1/142 e viene eliminato il relativo perimetro di Piano Urbanistico attuativo.

Variante N. 4

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata
<i>Descrizione</i>	La ZTO C2/4 ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO C2/4 viene riclassificata in ZTO C1/143 , viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati due lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano Approvato.

Variante N. 5

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO
<i>Descrizione</i>	Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la ZTO C2/8 come ZTO B/246 .

Variante N. 6

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO
<i>Descrizione</i>	Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la ZTO C2/7 come ZTO C1/144 .

Variante N. 7

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO
<i>Descrizione</i>	Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la ZTO C2/5 come ZTO C1/145 .

Variante N. 8

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata
<i>Descrizione</i>	La ZTO C2/6 ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO C2/4 viene riclassificata in ZTO C1/146 , viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati n. 6 lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 9

<i>ATO</i>	1
<i>Oggetto</i>	Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata
<i>Descrizione</i>	Il Piano Urbanistico attuativo è quasi completamente privo di edificazione pertanto, per permettere il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato, sono stati individuati tutti i lotti liberi ed assegnata la volumetria del PUA. Il perimetro del PUA è stato eliminato e la ZTO C2/9 viene riclassificata in C1/147 .

Variante N. 10

ATO **3***Oggetto* Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata*Descrizione* Il Piano Urbanistico attuativo che insiste sull'area risulta completamente attuato ad eccezione di un unico lotto. Poiché tutte le opere ed i servizi previsti risultano realizzati e regolarmente ceduti, viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2/10** come **ZTO C1/148**, con l'individuazione di un lotto a volumetria predeterminata, al fine di permettere la completa attuazione del PUA approvato.

Variante N. 11

ATO **1***Oggetto* Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata
Attuata la parte produttiva*Descrizione* Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta attuato ad eccezione di un lotto, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA. La **ZTO D1/18** mantiene la propria classificazione e viene individuato un lotto a superficie coperta predeterminata al fine di permettere la completa attuazione del PUA approvato.

Variante N. 12

ATO **4***Oggetto* Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata*Descrizione* La **ZTO D1.e2** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO D1.e2 viene riclassificata in **ZTO D1/26** con l'individuazione delle aree a servizi di interesse comune previste dal Piano e viene eliminato il perimetro di PUA.

Variante N. 13

ATO **3***Oggetto* Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata*Descrizione* La **ZTO C2.19** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO C2.19 viene riclassificata in **ZTO C1/149**, viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati alcuni lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 14

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.25** come **ZTO C1/150**.

Variante N. 15

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.23** come **ZTO B/248**.

Variante N. 16

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.24** come **ZTO C1/151**.

Variante N. 17

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.22** come **ZTO C1/152**.

Variante N. 18

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.26** come **ZTO C1/153**.

Variante N. 19

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata

Descrizione La **ZTO V-S2** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO V-S2 viene riclassificata in **ZTO C1/154** con la specificazione delle aree a servizi previste dal Piano, viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati n. 7 lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 20

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.27** come **ZTO C1/155**.

Variante N. 21

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.33** come **ZTO B/249**.

Variante N. 22

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO D3.19** come **ZTO D3/26**.

Variante N. 23

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta attuato, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riconfermata la **ZTO B.145** con l'adeguamento del relativo indice fondiario.

Variante N. 24

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta attuato, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.31** come **ZTO B/250**.

Variante N. 25

ATO **4**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.42** come **ZTO B/251**.

Variante N. 26

ATO **4**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta attuato, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA, confermata la **ZTO C1.113 – V Golf 1** ed inserita scheda norma per l'edificio esistente a nord della zona C.1.113.

Variante N. 27

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.15** come **ZTO C1/157**.

Variante N. 28

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.14** come **ZTO C1/158**.

Variante N. 29

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riclassificata la **ZTO C2.16** come **ZTO C1/159**.

Variante N. 30

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riconfermata la **ZTO D3.6**.

Variante N. 31

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata

Descrizione La **ZTO C2.17** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la **ZTO C2/4** viene riclassificata in **ZTO C1/160**, viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati n. 4 lotti a

volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 32

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta completamente attuato e le opere regolarmente cedute, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riconfermata la **ZTO D3.8**

Variante N. 33

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata

Descrizione La **ZTO C2.37** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la ZTO C2.37 viene riclassificata in **ZTO C1/161**, viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati n. 2 lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 34

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata

Descrizione Il Piano Urbanistico attuativo è quasi completamente privo di edificazione ma risultano realizzate le opere di urbanizzazione pertanto, per permettere il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato, sono stati individuati tutti i lotti liberi ed assegnata la volumetria del PUA. Il perimetro del PUA è stato eliminato e la **ZTO C2.38** viene riclassificata in **C1/162**.

Variante N. 35

ATO **3**

Oggetto Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata

Descrizione La **ZTO C2.18** ed il relativo Piano Urbanistico attuativo risultano in gran parte realizzati. In particolare risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto viene eliminato il perimetro di PUA, la ZTO C2.18 viene riclassificata in parte in **ZTO B/252**, in parte in **ZTO C1/163** oltre alle aree a servizi sanitari, ed altro, previsti dal Piano ed individuati n. 2 lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 36

ATO **3***Oggetto* Riclassificazione ZTO*Descrizione* Il Piano Urbanistico attuativo insistente sull'area risulta attuato, pertanto viene eliminato il perimetro del PUA e riconfermata la **ZTO C1/103**.

Variante N. 37

ATO **1***Oggetto* Riclassificazione ZTO ed individuazione lotti a volumetria predeterminata*Descrizione* Del Piano Urbanistico attuativo che insiste sull'area risultano realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste pertanto la **ZTO D1.e7** viene riclassificata in **ZTO D1/27**, viene eliminato il perimetro di PUA ed individuati n. 2 lotti a volumetria predeterminata che permettono il completamento delle previsioni indicate dal Piano approvato.

Variante N. 38

ATO **4***Oggetto* Riclassificazione della Zona C2/30 per adeguarla al progetto di realizzazione di un opera pubblica: teatro.*Descrizione* Viene tolto il perimetro del PUA relativo alla **ZTO C2/30**, l'area viene riclassificata Zona Ic/23. Tutto l'ambito viene inserito in un perimetro di "scheda norma" ove è prevista la realizzazione del teatro, di un parcheggio, la demolizione dell'edificio esistente (ex distretto sanitario) e la nuova costruzione di un edificio ad uso polifunzionale (commerciale, direzionale, uffici pubblici) per un volume massimo di 9.000mc.

Variante N. 39

ATO

Oggetto Rettifica dei perimetri della Zona D1/15 e P/29 per correggere un errore di trasposizione dello stato dei luoghi (risalente alla variante generale PRG del 2003 successivo all'attuazione degli interventi concessionati (variante al PRG 2003).*Descrizione* Viene rettificato il perimetro della zona D1/15 e del parcheggio P/29 al fine di ricondurre il disegno della zonizzazione allo stato dei luoghi come autorizzati con concessione edilizia n.71/00 del 19/05/2000 e successive varianti. La dimensione del parcheggio pubblico riportata nella zonizzazione vigente risulta di dimensioni superiori, in particolare il confine nord del parcheggio si sovrappone a parte del fabbricato legittimamente realizzato in forza delle concessioni di cui sopra. La dimensione reale del parcheggio ceduto a titolo gratuito è coerente inoltre con lo stato dei luoghi. Si procede quindi alla rettifica di questo errore materiale al fine di rappresentare correttamente e secondo quanto autorizzato, la situazione reale dell'area.

1.2 Modifiche alle Norme tecniche di attuazione

L'aggiornamento della zonizzazione allo stato di attuazione dei P.U.A comporta l'introduzione di due temi non presenti nella disciplina di piano, quello dei *lotti liberi con volumetria e superficie coperta assegnata*, e quello delle *schede norma*, pertanto sono apportate le seguenti varianti alle Norme tecniche Operative:

- a) Modifica dell'art.13 "utilizzo degli indici" precisando che gli indici da applicare nelle diverse C2 sono quelli riportati nei repertori normativi
- b) Modifica dell'art 17 aggiungendo il tema dei *lotti liberi e delle schede norma*
- c) Aggiunta dell'articolo 35 bis "*lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma*" comprendente:
 - disciplina e repertorio dei lotti liberi con l'indicazione in una specifica tabella: della volumetria o superficie coperta loro assegnata dal Piano Urbanistico attuativo, la denominazione del P.U.A di provenienza, come riportata nel PI vigente, le prescrizioni puntuali e generali riportate nella Norme di attuazione del PUA di provenienza, e che conservano la loro efficacia.
 - disciplina e repertorio delle *schede norma*

Sono riportati di seguito gli articoli modificati evidenziando le variazioni apportate rispetto alle norme vigenti nel seguente modo:

- ~~Abcdefghi~~ *Parti eliminate*
- **Abcdefghi** *Parti aggiunte*

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle Z.T.O. "E", ~~non può essere utilizzato sotto il 75% di quello massimo ammissibile e comunque non inferiore a quello riportato nel repertorio normativo delle zone residenziali; l'indice minimo può essere raggiunto anche per tempi diversi con un progetto di fattibilità che garantisca il rispetto di cui sopra.~~ **è determinato nel repertorio delle zone residenziali.**

~~Nel caso di intervento che prevede la trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, in aree il cui volume esistente dell'edificio determina un indice fondiario maggiore di quello indicato nella Z.T.O. di appartenenza, si applicano le norme di cui all'art. 7 del D.L. 1444/68.~~

Art. 17 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.R.G., è suddiviso in:

<i>Zone A</i>	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone B</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

<i>Zone C1s</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificato connotato da notevole valenza storico-ambientalistica data la presenza in pregio del Fiume Bacchiglione. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1e</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone C2</i>	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone perequate residenziali</i>	parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale esistente inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è parte residenziale (zone C2 ricavabili all'interno dell'area perequata) e parte a servizi pubblici.
<i>Zone D1</i>	parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. Le zone D1 si suddividono in "D1" zona di completamento e "D1e" zona di espansione.
<i>Zone D3</i>	parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed attività direzionale e per attrezzature ricettive.
<i>Zone E</i>	parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della L.R. 24/85 e delle loro valenze ambientali.
<i>Zone F</i>	Parti di territorio destinate per le attrezzature di interesse generale a carattere sovracomunale.
<i>Aree per servizi residenziali</i>	aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti; aree per parcheggi
<i>Aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria</i>	aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio; aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive;
<i>Aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio</i>	aree per spazi a parcheggi; aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.).

Aree per attrezzature
sportive

Campi da Golf equiparati a verde privato.

Aree per servizi tecnologici
e i cimiteri

Fasce di rispetto – vincoli

Aree a verde privato.

Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata Sono i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone C2 ed ex D1e riportate in tabella che hanno completato l'iter attuativo. La volumetria o la superficie coperta dei singoli lotti è riportata nella tabella dell'art.35 bis

Schede Norma Ambiti soggetti ad indicazioni di dettaglio di tipo progettuale o procedurale. Le indicazioni puntuali sono riportate nel repertorio delle *schede norma* di cui all'art.35 bis

Art. 35.bis - lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma

Sono **Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata** i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone C2 e D1e (riportate in tabella) che hanno completato l'iter attuativo.

Oltre alla volumetria o superficie coperta assegnata ad ogni lotto nella seguente tabella A sono riportate le prescrizioni generali (riferite all'intero P.U.A) e prescrizioni puntuali (riferite allo specifico lotto) riportate nelle norme di attuazione dei P.U.A. di origine e che conservano la loro efficacia:

REPERTORIO DEI LOTTI LIBERI CON VOLUMETRIA O SUPERFICIE COPERTA ASSEGNATA					
N° Lotto	Volume mc.	Superficie coperta mq	PUA di provenienza	Prescrizioni Generali	Prescrizioni Puntuali
1	-	1980	PdL n. 1 Caselle Ovest Zona D1-e1	Possibilità di accorpate 2 o più lotti. H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode mc 540. Distanza dalle strade m 7,50 per strade di larghezza < 15ml e ml 10,00 per strade di larghezza > 15ml.	
2	-	1705			
3	-	1665			
4	-	2510			Lotto 4: Sono vietati gli accessi carrai dalla limitrofa area a parcheggio.
5	-	2084			
6	-	2071			
7	-	581			
8	-	1657			
9	-	1496			
10	650	-	PdL ex n. 6 Sarmeola Zona C2.4	Tipologie edilizie ammesse: insediamenti unifamiliari, bifamiliari e aggregazioni a schiera.	Lotto 11: Possibilità di tipologia a blocco. H. = 9,50m
11	4750	-			

12	1680	-	PdL n. 7.1 - B Zona C2.6	Possibilità di accorpamento lotti contigui e loro parti previa presentazione di progetto volumetrico.	
13	1550	-			
14	1100	-			
15	1100	-			
16	1550	-			
17	2200	-			
18	2520	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	Tipologie edilizie (Tav.7) · piccoli condomini, · mono-bifamiliari, · schiere H. max 9,50 m	
19	2925	-			
20	2520	-			
21	2520	-			
22	1350	-			
23	900	-			
24	900	-			
25	900	-			
26	1800	-			
27	2700	-			
28	3375	-			Lotto 28: Obbligo di servitù di passaggio per accedere al lotto n. 29
29	3375	-			Lotto 29: Obbligo di accesso attraverso il lotto n. 28
30	969	-	PdL. Vittorio Emanuele III Zona C2.10		
31	-	59%	Accordo di Programma Rino Greggio Argenterie Zona D1.18	H. max. m 12,00 salvo i volumi tecnici (p. 7 art 40 NTO) o tecnologici collegati alle esigenze del ciclo produttivo.	
32	1058	-	PdL n.18 Paleoalveo Zona C219		
33	1040	-			
34	1283	-			
35	1233	-			
36	1017	-			
37	698	-	PPE via Don Bosco Zona V-S 2	H. max m 8,50. I lotti n. 38, 39 e 40 Possono essere accorpati in un unico lotto.	
38	592	-			
39	506	-			
40	506	-			
41	427	-			
42	697	-			
43	469	-			

44	4170	-	PdL Zone C2.17 - C1S.1	Tipologia edilizia ammessa per tutti i lotti (eccetto n. 44): edifici a schiera.	Lotto 44: H. max m 9,50 Tipologia: condominiale
45	1520	-			Lotto 45: H. max m 9,50
46	962	-			Lotto 46: H. max m 7,50
47	962	-			Lotto 47: H. max m 7,50
48	1110	-	PdL San Domenico Nuova Zona C2.37	Non è ammesso l'accorpamento dei lotti.	Lotto 48: H. max 6,50 m
49	1350	-			Lotto 49: H. max 7,50 m
50	932	-	PdL San Domenico Nuova Attuazione variante n. 15 al PRG Zona C2.38	H. max 9,50 - n. 3 piani	
51	1200	-			
52	887	-			
53	869	-			
54	890	-			
55	820	-			
56	986	-			
57	3436	-	PPE n.35 - Ira Zona C2.18	Residenza e attività compatibili, 3 piani, tipologia edilizia in linea, H. max. 10,50 m	
58	3436	-			
59	-	3839	PdL n.3 Centro Parini Zona D1.e7	Ammesso l'accorpamento dei lotti. Ammesso modificare e/o spostare l'accesso carraio ai lotti senza modificarne la superficie destinata a parcheggio esterno all'area, nonché la formazione di nuovi nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del PRG.	Lotti 59 -60: H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode mc 540.
60	-	3995			

Il PI individua negli elaborati grafici con specifico perimetro gli ambiti con **scheda norma**, quali aree la cui attuazione è soggetta a puntuali e specifiche prescrizioni di tipo progettuale o procedurale, riportate nel seguente repertorio:

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 1
<i>Individuazione</i>	Edificio su Via Montecchia
<i>Direttive</i>	NdA del PAT art.15 comma 26 lettera m) <i>Area su via Montecchia:</i> <i>“Ambito di riqualificazione definito dal PAT e mirato alla valorizzazione delle presenze storico testimoniali e relative aree pertinenziali attraverso la demolizione di volumi incongrui e la riconversione di quota parte nella direzione del residenziale con caratteristiche architettoniche e distributive coerente con i caratteri paesaggistici del contesto”</i>
<i>Prescrizioni</i>	La realizzazione dell'intervento è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 ove saranno precisati disciplina e parametri di cui alle direttive del PAT
Scheda Norma	n.2
<i>Individuazione</i>	Ambito IC 23 – aree di interesse comune
<i>Direttive</i>	Realizzazione di opera pubblica. Ambito di interesse pubblico che ricade in zona di completamento all'interno del quale sviluppare un progetto organico ed unitario attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi aperti prevedendo: la realizzazione di un teatro in posizione centrale, un edificio polivalente con volumetria pari a mc.9000 (previa demolizione dell'edificio esistente sul lato ovest dell'area), una piazza pubblica su cui si affacciano teatro ed edificio polivalente ed un'area a parcheggio a servizio di tali funzioni a nord del teatro.
Scheda Norma	n.3
<i>Individuazione</i>	Area C1/162 - Lotti 50/51/52/52/54/55/56 Ex ZTO C2.38 riclassificata dalla variante al P.I. numero 1.
<i>Prescrizioni</i>	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate)

1.3 Modifiche ai Repertori Normativi

I repertori normativi allegati alle Norme tecniche del PI vigente sono stati modificati nel seguente modo:

- eliminazione delle aree C2 attuate e ripianificate dal PI;
- introduzione delle nuove zone B e C1 individuate a seguito della trasposizione nel PI della zonizzazione dei PUA attuati. Per queste zone viene mantenuto l'indice originariamente assegnato ai diversi lotti dai P.U.A "riclassificati";
- A seguito della modifica normativa dell'art.13, viene eliminata la colonna relativa al *Volume minimo*.

La tabella seguente riporta una sintesi delle modifiche apportate ai repertori normativi, riferita all'intero territorio Comunale. Sono barrate le zone eliminate e in carattere rosso le nuove classificazioni, ovvero le zone B e C1 introdotte dalla variante 1.

Z.T.O.	N.	DENSITA' MC/MQ				ALTEZZA MASSIMA m	NOTE
		FONDIARIO		TERRITORIALE			
D1	e1						
D1	25						
C2	1	-	-	0,83	1,10	-	SUA vigente.
C1	141			1,12		7,50	
C2	2	-	-	0,75	1,00	-	SUA vigente.
C1	142			1,39			
C2	4	-	-	0,75	1,00	7,50	-
C1	143			1,00		9,50	
C2	8	-	-	-		-	SUA vigente.
B	246			1.78			
C2	7	-	-	0,54	0,72	-	SUA vigente P.E.E.P..
C1	144			0,93			
C2	5	-	-	-		-	SUA vigente.
C1	145			0,88			
C2	6	-	-	-		-	SUA vigente.
C1	146			0,90			
C2	9	-	-	1,05	1,40	-	SUA vigente.
C1	147			1,48		12,00	
C2	10	-	-	0,75	1,00	-	SUA Vigente.
C1	148			0,67		7,50	
D1	18	-	-	-	-	-	-
D1	18						Denominazione di zona invariata
D1	e2	-	-	-	-	-	-
D1	26						
C2	19	-	-	0,68	0,91	-	SUA Vigente.
C1	149			0,67		7,50	
C2	25	-	-	0,94	1,25	-	SUA Vigente - P.E.E.P..
C1	150			0,77			
C2	23	-	-	0,83	1,10	-	SUA Vigente - P.E.E.P..
B	248			2.72			solo area peep
C2	24	-	-	0,85	1,13	-	SUA vigente.
C1	151			1,13			

C2	22	-	-	1,03	1,37	-	SUA Vigente.
C1	152			1,13			
C2	26	-	-	1,00	1,33	-	SUA vigente.
C1	153			1,26			
V-S	2	-	-	0,65	0,87	-	SUA vigente - Piano Particolareggiato.
C1	154			1,07			
V-S	2			0,87			
C2	27	-	-	0,65	0,87	-	SUA vigente.
C1	155			0,90			
C2	33	-	-	1,17	1,56	-	SUA vigente.
B	249			1,52			
D3	19	-	-	-	-	-	-
D3	26						
B	145	3,05	4,07	-	-	-	SUA Vigente.
B	145			1,52			Denominazione di zona invariata
C2	31	-	-	4,04	5,39	-	SUA vigente.
B	250			8,23			
C2	42	-	-	1,05	1,40	7,50	-
B	251			2,92			
C1	113	0,86	1,14	-	-	7,50	Tipologia ammessa: case isolate fino a quattro alloggi ed a schiera.
C1	113						Denominazione di zona invariata
C2	15	-	-	1,01	1,35	-	SUA Vigente - P.E.E.P..
C1	157			1,30			
C2	14	-	-	0,92	1,23	-	SUA vigente.
C1	158			1,35			
C2	16	-	-	0,53	0,70	-	SUA vigente.
C1	159			0,68			
D3	6	-	-	-	-	-	-
D3	6						Denominazione di zona invariata
C2	17	-	-	-	-	-	-
C1	160			1,11			interessa zto c2.17 e c1s.1
D3	8	-	-	-	-	-	-
D3	8						Denominazione di zona invariata
C2	37	-	-	0,90	1,20	-	SUA Vigente.
C1	161			0,96			
C2	38	-	-	1,11	1,48	-	Vale variante al P.R.G. n.15/2001.
C1	162			1,13		9,50	
C2	18	-	-	0,71	0,94	-	SUA vigente P.P..
B	252			1,98			
C1	163			0,83			
C1	103	1,35	1,8				SUA Vigente.
C1	103						Denominazione di zona invariata
D1	e7	-	-	-	-	-	-
D1	27					10,00	
C2	30	-	-	-	-	-	-
B	253	-	-	-	-	-	-
lc	14						Area destinata alla realizzazione di una struttura polifunzionale

2. Edifici di valore storico testimoniale – Tema 2

L'amministrazione ha ritenuto di procedere ad un aggiornamento dell'ormai obsoleta disciplina vigente degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale secondo due linee d'azione: gettando le basi nell'ambito della prima variante al PI per una successiva completa revisione della disciplina di cui all'art.11 delle NTO vigenti recependo le cinque categorie di intervento previste dal PAT, e provvedendo, sulla base della nuova disciplina ad una prima revisione delle categorie di intervento per gli alcuni edifici rispetto ai quali è pervenuta specifica richiesta.

2.1 Modifiche alle Norme Operative

Le modifiche alle Norme tecniche Operative conseguenti all'aggiornamento della disciplina degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale sono le seguenti:

- a) **Integrazione dell'art. 11 delle N.T.O:** con le cinque *categorie di intervento* di cui all'art.11 commi 12, 13, 14, 15, 16, 17 delle NdA del PAT e con una *tabella* riepilogativa ove sono riportate le categorie di intervento assegnate ad ogni edificio. In questa fase, congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale che ha eseguito i sopralluoghi ed il rilievo fotografico, è stato eseguito semplicemente un riallineamento tra le due categorie (vigente riportata nelle singole schede e PAT) in termini di corrispondenza, ovvero mantenendo le possibilità di intervento attualmente assegnate. La revisione completa delle categorie di intervento sarà oggetto di una successiva variante sulla base di complessive valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico incardinate sugli obiettivi di qualità definiti dal PAT e sulle risultanze di una nuova schedatura degli edifici.

CATEGORIE DI INTERVENTO (art.11 NTO)			
1 restauro	☐	4 ristrutturazione edilizia - ampliamento	☐
2 risanamento conservativo	☐	5 ristrutturazione edilizia - ampliamento -	☐
3 ripristino tipologico	☐	demolizione con ricostruzione	☐

- b) Per gli edifici n. 21, 26, 32, 61, 62, 81, 88, 89, 97, 101, 116, 132, oggetto di una puntuale richiesta pervenuta all'ufficio tecnico dopo l'allineamento di cui sopra la categoria di intervento è stata modificata assumendo i seguenti parametri:
- sopralluogo e rilievo fotografico eseguito dall'ufficio tecnico comunale
 - la contestualizzazione ed il valore paesaggistico ed ambientale dell'edificio, da considerarsi anche sulla base delle valutazioni emerse nel PAT
 - Se l'edificio è classificato dal PAT come invariante la categoria di intervento potrà essere modificata ma non potrà essere eliminata
 - Il grado permanenza delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'immobile previo sopralluogo e rilievo fotografico

Nella tabella seguente per gli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale sono riportate le categorie di intervento attualmente assegnate nelle schede B e quelle ridefinite assumendo come riferimento le categorie di intervento fissate dal PAT e recepite dalle N.T.O.

L'allineamento è stato realizzato verificando la corrispondenza tra la lettura congiunta delle categorie di intervento e prescrizioni riportate nelle schede vigenti ed i contenuti delle 5 categorie definite dal PAT. Così ad esempio un edificio cui è attualmente assegnata la categoria 3 *ristrutturazione* ma nelle prescrizioni riportate nella scheda non è ammessa la *demolizione con ricostruzione* verrà assegnata la categoria di intervento 3 *Ripristino tipologico*.

Scheda n.	immobile	categoria intervento PRG	categoria intervento PAT	Vincolo D.lgs 42/2004 parte II	Catalogo Ville Venete
1	Villa Emo	1	1	Si	Si
2	Castello sul Mottolo	1,2	1	Si	
3	La Gastaldia Emo - Capidilista	1,2	1,2	SI	
4	Villa Cesarotti Fabris	1,2	1,2	Si	Si
5	Chiesa San Michele	1	1	Si	
6	Canonica Parrocchia Selvazzano	1,2	2	Si	
7	Casa Piacentini con barchessa	1,2	1,2	Si	Si
8	Villa Zambelli Folco	1	1	Si	Si
9	Ca' Bigolino, Vigodarzere, Berlose	1,2	1,2	Si	Si
10	Casa Miara, Berlendis, Bassi, Zaccaria	2,3	3	Si	Si
11	Villa Bolani, Barbieri, Frasson	1,2,3	3	Si	Si
12	Via Pelosa 5	3	3	No	
13	Via Pelosa 7	3	3	No	
14	Via Pelosa 9	3	3	No	
15	Via Pelosa 17	3	3	No	
16	Via Pelosa 11	3	3	No	
17	Via Pelosa 23	3	3	No	
18	Via Pelosa 27	3	3	No	
19	Via Pelosa 29	3	3	No	
20	Via Pelosa 33	3	3	No	
21	Via Ceresina 66-64	3	3, 5, 5	No	
22	Via Deledda Grazia12-14	3,4	4	No	
23	Via S. Maria Ausiliatrice 77-79	3,4	4	No	
24	Via S. Maria Ausiliatrice 64	3,4	4	No	
25	via Caselle 17 a	3	3	No	
26	Via Chiesa D. 23	3	4	No	
27	Via Mameli 11	3	3	No	
28	Via Pelosa 91	3	3	No	
29	Via Pelosa 4b	3,4	4	No	
30	Via Pelosa 10	3,4	4	No	
31	Via Vittorio Emanuele III 40	3	3	No	
32	Via Pelosa 46	3	5	No	
33	Via Pelosa 48	3	3	No	
34	Via Pelosa 68	3,4	4	No	

Scheda n.	immobile	categoria intervento PRG	categoria intervento PAT	Vincolo D.lgs 42/2004 parte II	Catalogo Ville Venete
35	Via Eritrea 25	3,4	4	No	
36	Via Eritrea 27	3,4	4	No	
37	Via Rondinelle 13	3	3	No	
38	Via Eritrea 15	3,4	4	No	
39	Via Rondinelle 3a	3	3	No	
40	Via Vittorio Emanuele III 53	3	3	No	
41	Via Eritrea 13	3	3	No	
42	via Rondinelle	3	3	No	
43	Via Eritrea 7	3,4	4	No	
44	Via Vittorio Emanuele III 45	3	3	No	
45	Via Vittorio Emanuele III 0	3,4	4	No	
46	Via Canton 3	3	3	No	
47	Via Vegri 1	3	3	No	
48	Via Vegri 7,9,11	3	3	No	
49	Via Vegri 13	3	3	No	
50	Via Vittorio Emanuele III 43	1,2	2	No	
51	Via Bressan 3	3	3	No	
52	Via Bressan 20	3	3	No	
53	Via Don Bosco 143	1,2	2	No	
54	Via Don Bosco 198	3	3	No	
55	Via Meucci 0	3	3	No	
56	Via Vegri 4	3	3	No	
57	via Vegri 15,17	1,2	2	No	
58	Via Vegri 23	3	3	No	
59	Via Vittorio Emanuele III 26	1,2	2	No	
60	Via Bressan 1B	3	3	No	
61	Via Bressan 10	3	3	No	
62	Via Bressan 14	3	4	No	
63	Via Bressan 0	3	3	No	
64	Via Don Boscov 129 a	3	3	No	
65	Via Penghe 1B	3	3	No	
66	Via Argine sinistro 24. 26	3	3	No	
67	Via Pralungo 41 a	3	3	No	
68	Via Pralungo 37	3	3	No	
69	Via Pralungo 15	3	3	No	
70	Az. Agr. Gottardo	2,3	2,3	Si	

Scheda n.	immobile	categoria intervento PRG	categoria intervento PAT	Vincolo D.lgs 42/2004 parte II	Catalogo Ville Venete
71	Via Vegri 41	3	3	No	
72	Via Vegri 34	3	3	No	
73	Casa Buzzaccarini Via Vegri 47,49,51	2,3	2,3	Si	
74	Via Vegri 36	2	2	No	
75	Via Vegri 38	3	3	No	
76	Via Vegri 40	3	3	No	
77	Via Don Bosco 180	3	3	No	
78	Via Penghe 18	3	3	No	
79	Casa Fortin via Vegri 32	1	1	No	
80	Via Vignale 4, 6	3	3	No	
81	Via Vignale 16	3	4	No	
82	Via Vignale 12,14	3	3	No	
83	Via Vignale 11	3	3	No	
84	Via Vignale 21	3	3	No	
85	Via Don Bosco 174	3	3	No	
86	Via Argine sinistro 5	3	3	No	
87	Via Argine sinistro 16	3	3	No	
88	Via Don Bosco 156	3	4	No	
89	Via Scapacchiò 5	2	3	No	
90	Via Scapacchiò 15,17,19	1,2	2	No	
91	Via Scapacchiò 25, 27	1,2	2	No	
92	Via Fratelli de Gasperi 8,10	3	3	No	
93	Via Fratelli de Gasperi 13	3	3	No	
94	Via Roma 53,55,57,59	3	3	No	
95	Via Roma 76,82,84,86,88	3	3	No	
96	Via Roma 66,68	1,2	2	Si	
97	Via Roma 27,29	1,2	3,5	No	
98	Via Roma 48,50,54,56,58	3	3	No	
99	Via Roma 30,32,34	1,2	2	Si	
100	Via Don Bosco 122	3	3	No	
101	Via Forno 63	3	4	No	
102	Via Cimabue 9	3	3	No	
103	Via Don Bosco 58,62	3	3	No	
104	Via ex M.Santo ora Tiepolo 7,9,13	3	3	No	
105	Via Piemonte 15	3	3	No	
106	ANNULLATA			No	

Scheda n.	immobile	categoria intervento PRG	categoria intervento PAT	Vincolo D.lgs 42/2004 parte II	Catalogo Ville Venete
107	Via Firenze 6 Venezia 5,9	1,2	2	No	
108	Via Padova 87	3	3	No	
109	Via Padova 89	3	3	No	
110	Via Selve 13	3	3	No	
111	Via Selve 4	1,2	2	No	
112	Via Montecchia 22	2	2	No	
113	Via Montecchia 10,12	3	3	No	
114	Via Montecchia 9	3	3	No	
115	Via Tripoli 31	3	3	No	
116	Via Euganea 154	3	4	No	
117	Via Euganea 148	3	3	No	
118	Via Euganea 58, 60	3	3	No	
119	Via Monte Grappa 43	3	3	No	
120	Via S. Antonio 2	1,2	2	No	
121	Via Selve 22	3	3	No	
122	Via Selve 1a	3	3	No	
123	Via Montecchia 13	3	3	No	
124	Via Montecchia 15	1,2	2	Si	
125	Via Euganea 218	3	3	No	
126	Via Euganea 216	3	3	No	
127	Casa Boschetto	3	3	Si	Si
128	Via Monte Grappa 61	3	3	No	
129	Via S. Antonio 33	3	3	No	
130	Via Montecchia 28	3	3	No	
131	Via Euganea 248	1,2	2	Si	
132	Via S. Antonio 4	3	4	No	

Sono riportati di seguito gli articoli modificati evidenziando le variazioni apportate rispetto alle norme vigenti nel seguente modo:

- ~~Abcdefghi~~ Parti eliminate
- **Abcdefghi** Parti aggiunte

Art. 11 – Edifici di valore storico, architettonico, ambientale

Nelle tavole del ~~P.R.G.~~ P.I. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale ~~ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 e dell'art. 28 della L.R. 61/1985.~~

~~Gli interventi ammessi sono indicati nel "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art.10 L.R. 24/85 e art.28 L.R. 61/85) schede B d'intervento" e le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del "Quaderno Tecnico".~~

Tali edifici sono raggruppati nelle cinque **categorie di intervento** di seguito riportate in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi:

Categoria	1
<i>Classificazione</i>	Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
<i>Intervento ammesso</i>	Restauro.
<i>Modalità di intervento</i>	L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione
Categoria	2
<i>Classificazione</i>	Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio.
<i>Intervento ammesso</i>	Risanamento conservativo
<i>Modalità di intervento</i>	a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.) b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc...) c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc...);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri
- i) impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- k) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- m) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria	3
Classificazione	Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio
Intervento ammesso	Ripristino tipologico
Modalità di intervento	a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante; b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali; c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali; d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale; e) conservazione degli elementi architettonici isolati; f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio; i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;

- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano Monumentale sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 4	
Classificazione	Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.
Intervento ammesso	ampliamento, ristrutturazione edilizia
Modalità di intervento	a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici. d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
Categoria 5	
Classificazione	Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
Intervento ammesso	ristrutturazione edilizia, ampliamento (fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona), demolizione con ricostruzione
Modalità di intervento	La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

La descrizione degli edifici, la delimitazione dell'*ambito di pertinenza* ed eventuali *prescrizioni specifiche* sono riportate nel "*Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale schede B*". Le indicazioni progettuali riportate nelle schede (*prescrizioni specifiche*) prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede "B" di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa. In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse. Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "B", sono le seguenti:

- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.;
- uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola);
- laboratori produttivi di servizio e artistico nei limiti sotto specificati.

Per i nuovi laboratori produttivi e per gli ampliamenti delle attività produttive esistenti e compatibili, il volume lordo non deve superare i 1000 mc. e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq.

Sono escluse:

- attività produttive moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

Agli edifici di cui al "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale -schede B " sono assegnate le seguenti categorie di intervento: (...)

2.2 Aggiornamento schede

Per gli edifici n. 21, 26, 32, 61, 62, 81, 88, 89, 97, 101, 132 oggetto della modifica della *categoria di intervento* è stata aggiornata anche la relativa scheda B.

Per gli edifici composti da più unità morfologiche la scheda è stata articolata predisponendo una nuova scheda per ogni Unità.

Per l'edificio 116 non è stata rifatta la scheda in quanto è stato soltanto allineata la categoria di intervento con la corrispondente definita dal PAT e riportata nell'art.11.

Le modifiche apportate alle categorie di intervento sono le seguenti:

Scheda n.	immobile	categoria intervento PRG	categoria intervento PAT	Vincolo D.lgs 42/2004 parte II	Catalogo Ville Venete
21*	Via Ceresina 66-64 (richieste n.1 e 2)	3	3, 5, 5	No	
26	Via Chiesa D. 23 (richiesta 8)	3	4	No	
32	Via Pelosa 46 (richiesta 3)	3	5	No	
61	Via Bressan 10 (richiesta 10)	3	4	No	
62	Via Bressan 14 (richiesta 12)	3	4	No	
81	Via Vignale 16 (richiesta 7)	3	4	No	
88	Via Don Bosco 156 (richiesta 6)	3	4	No	
89	Via Scapacchiò 5 (richiesta 4)	2	3	No	
97**	Via Roma 27,29 (richiesta 5)	2,3	3, 5	No	
101	Via Forno 63 (richiesta 13)	3	4	No	
132	Via S. Antonio 4 (richiesta 9)	3	4	No	

* *Unità centrale* – scheda 21b - categoria di intervento 3

Le due unità laterali – scheda 21a, 21c, categoria di intervento 5

** *Edificio principale* – scheda 97b – categoria di intervento 3

Barchessa – scheda 97a – categoria di intervento 5

3. Recepimento accordi

Il percorso per la definizione e recepimento degli accordi pubblico privato, ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, è il seguente:

- La Giunta comunale con deliberazione n. 125 del 06.06.2012 ha approvato le linee guida per la presentazione degli accordi pubblico privati, da redigersi secondo i principi espressi dall'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, nonché lo schema tipo di accordo per la presentazione di proposte aventi rilevante interesse pubblico e da considerarsi in sede di P.A.T..
- la Giunta Comunale con delibera n. 92 del 07.05.2014 ha preso atto delle verifiche effettuate sulle proposte di accordo pubblico privato di cui alla delibera di G.C. n. 4 del 27.01.2014, ritenendo non compatibili n.3 proposte e confermando che, per le restanti proposte, il recepimento nel provvedimento di adozione del Piano degli Interventi
- l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la formazione della variante al Piano degli Interventi, ed il Sindaco nella seduta del Consiglio Comunale del 20.06.2017, delibera n. 23, ha illustrato il relativo Documento preliminare ove tra gli obiettivi è compresa la valutazione e recepimento delle proposte di accordo pervenute;
- la Giunta comunale con delibera n. 158 del 09.10.2017 ha approvato le linee guida, i criteri per la stima del beneficio pubblico a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 oltre agli schemi di accordi da sottoscrivere, previa valutazione della compatibilità delle proposte con il PAT, il giudizio di accoglimento, il beneficio pubblico privato e le opere pubbliche da realizzare.

N.	Prot. n.	Richiedente/i	Motivazione
1.	38927	Sadocco Gino	Accolta a condizione
2.	38929	Casotto Luciano	Accolta a condizione
3.	38977	Marcellan Michele	Accolta a condizione
4.	39088	Nalesso Armando	Accolta
5	39158	FIP Industriale	Accolta a condizione
6	39175	Greggio Andrea	Accolta
7	39176	Guerriero Idelama – Pinton Caterina- Pinton Cristina	Accolta a condizione
8	40434	Agricola Terra (leg. Rapp. Boffo Mariano)	Accolta a condizione
9	40613	Soc. Alba Immobiliare sas	Accolta a condizione
10	41375	Belletti Gaetano E Belletti Irma	Accolta a condizione
11	42395	Mercurio srl (leg. Rapp. Tessaro Nicola)	Accolta a condizione
12	43046	San Tommaso sas (leg. Rapp. Maurizio Pozzato)	Accolta a condizione
13	45297	Progetto Golf srl (leg. Rapp. Schiavon Pino)	Accolta a condizione
14	45367	Imm.re Dagal tramite Claudio De Nicola	Respinta in quanto accordo privo di contenuti
15	45370	Danovi Dino e Danovi remo tramite De Nicola Claudio	Respinta in quanto accordo privo di contenuti

Preso atto che prima dell'adozione in Consiglio Comunale è necessario, per gli accordi che prevedono consumo di suolo, attendere l'emanazione del provvedimento regionale definitivo individuante la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti sovra comunali omogenei e per singolo comune, nella presente variante n1 al Piano degli interventi l'amministrazione ha ritenuto di procedere con le modifiche alla zonizzazione funzionali al recepimento dei **tre accordi che non comportano consumo di suolo**:

N.	Prot. n.	Richiedente/i	Accoglimento
4.	39088	Nalesso Armando	Accolta
6	39175	Greggio Andrea	Accolta
10	41375	Belletti Gaetano E Belletti Irma	Accolta a condizione

3.1 Modifiche alla zonizzazione

I tre accordi non comportano consumo di suolo e non richiedono modifiche alla zonizzazione vigente, pertanto il recepimento degli accordi si attua: inserendo gli ambiti interessati all'interno di un perimetro *scheda norma* di cui all'art.35bis ove si rimanda al contenuto degli accordi stessi per la disciplina puntuale.

I contenuti dei tre accordi e la modalità di recepimento sono illustrate nelle tabelle seguenti:

ACCORDO N. 1 – Richiesta n4 elenco DGC n.158 del 09/10/2017	
Riepilogo richiesta	La richiesta riguarda la possibilità di realizzare un parcheggio privato (mq 3.230) su parte dell'area di proprietà (mq 6.230) e di attrezzare la restante parte a "verde attrezzato" ad uso pubblico, con pista ciclabile, mantenendone in carico la proprietà e la relativa manutenzione
Classificazione PI Vigente	Verde Pubblico (VP/5) <i>art. 29, 30, 31 NTA PI</i>
Classificazione PAT	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza <i>art. 15, commi 43-46 NTA PAT</i>
Classificazione PI Variante	Inserimento perimetro Scheda norma n. 4



Estratto Tav4 PAT

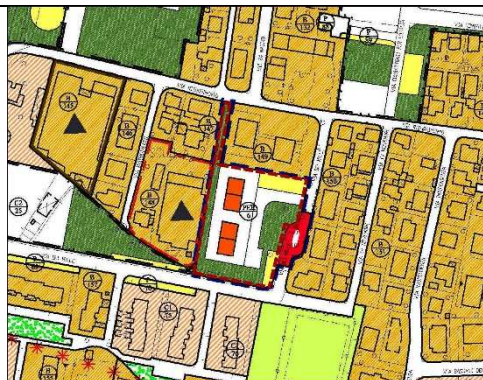
Estratto PI vigente

ACCORDO N. 2 - Richiesta n.6 elenco DGC n.158 del 09/10/2017

Riepilogo richiesta	La richiesta riguarda la modifica del perimetro della zona perequata n. 6 (mq 6525,84) e la possibilità di urbanizzare l'area con destinazione residenziale, verde e parcheggi pubblici, con indici diversi rispetto a quanto previsto dall'attuale PI.	
Destinazione PI Vigente	Area Perequata (PER/6) <i>art. 24, 5 NTA PI</i>	Sup. residenziale: 20% Sup a servizi: 80% Indice: 0,20 mc/mq
Destinazione PAT	Aree di urbanizzazione consolidata <i>Art. 15, commi 2-5 NTA PAT</i> Ambiti di urbanizzazione programmata residenziale <i>Art. 15, commi 2-5 NTA PAT</i>	
Destinazione PI Variante	Scheda norma n. 5	



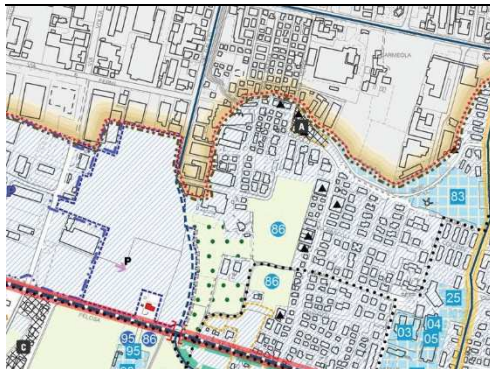
Estratto tav.4



Estratto PI Vigente

ACCORDO N. 3 - Richiesta n.10 elenco DGC n.158 del 09/10/2017

Riepilogo richiesta	Ridefinizione del perimetro del PUA sulla sola area di proprietà, aumento altezza massima a ml 12,00 con riduzione di indice da 3,0 mc/mq a 2,5 mc/mq; possibilità di monetizzazione degli standard.	
Destinazione PI Vigente	ZTO B/5 <i>Art. 20 NTA PI</i>	Vol. 12934,32 mc Indice 3,10 mc/mq
Destinazione PAT	Ambiti di urbanizzazione programmata residenziale <i>Art. 15, commi 2-5 NTA PAT</i>	
Destinazione PI Variante	Suddivisione del perimetro di PUA in due ambiti , zona B1/5 e zona b1/5.1 relativa all'area soggetta ad accordo con Scheda norma n. 6 <i>art. 35 bis</i>	



Estratto tav.4



Estratto PI Vigente

3.2 Modifiche alle N.T.O

Sono riportati di seguito gli articoli modificati evidenziando le variazioni apportate rispetto alle norme vigenti nel seguente modo:

- ~~Abcdefghi~~ *Parti eliminate*
- **Abcdefghi** *Parti aggiunte*

Art. 35.bis - lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma

(...)

IL PI individua negli elaborati grafici con specifico perimetro gli ambiti con **scheda norma**, quali aree la cui attuazione è soggetta a puntuali e specifiche prescrizioni di tipo progettuale o procedurale, riportate nel seguente repertorio:

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 1
<i>Individuazione</i>	Edificio su Via Montecchia
<i>Direttive</i>	NdA del PAT art.15 comma 26 lettera m) <i>Area su via Montecchia:</i> <i>“Ambito di riqualificazione definito dal PAT e mirato alla valorizzazione delle presenze storico testimoniali e relative aree pertinenziali attraverso la demolizione di volumi incongrui e la riconversione di quota parte nella direzione del residenziale con caratteristiche architettoniche e distributive coerente con i caratteri paesaggistici del contesto”</i>
<i>Prescrizioni</i>	La realizzazione dell'intervento è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2014 ove saranno precisati disciplina e parametri di cui alle direttive del PAT
Scheda Norma	n.2
<i>Individuazione</i>	Ambito IC 23 – aree di interesse comune
<i>Direttive</i>	Realizzazione di opera pubblica. Ambito di interesse pubblico che ricade in zona di completamento all'interno del quale sviluppare un progetto organico ed unitario attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi aperti prevedendo: la realizzazione di un teatro in posizione centrale, un edificio polivalente con volumetria pari a mc.9000 (previa demolizione dell'edificio esistente sul lato ovest dell'area), una piazza pubblica su cui si affacciano teatro ed edificio polivalente ed un'area a parcheggio a servizio di tali funzioni a nord del teatro.
Scheda Norma	n.3
<i>Individuazione</i>	Area C1/162 - Lotti 50/51/52/52/54/55/56 Ex ZTO C2.38 riclassificata dalla variante al P.I. numero 1.
<i>Prescrizioni</i>	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate)

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 4
<i>Individuazione</i>	Area a nord scolo Mestrina, confinante con via S. Antonio in Comune di Rubano
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2014. Per la disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.5
<i>Individuazione</i>	Perequato 6 – Via dei Mille
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2014. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.6
<i>Individuazione</i>	Via Boccaccio zona B1/5
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2014. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.

4. procedura per l'approvazione della variante

La procedura per l'approvazione del PI è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004. Per ognuna delle due varianti è previsto il seguente percorso:

1. **DOCUMENTO DEL SINDACO:** il documento del Sindaco predisposto dall'amministrazione è stato illustrato in Consiglio Comunale il 20 Giugno 2017.
2. **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** trattandosi di una variante che non introduce nuove trasformazioni ma semplicemente prevede la trasposizione cartografica della zonizzazione dei PUA attuati non viene predisposta una compatibilità idraulica ma una asseverazione idraulica che verrà inoltrata al Consorzio di Bonifica e Genio Civile prima dell'adozione.
3. **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
4. **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
5. **PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.
6. **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
7. **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
8. **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.