

P.I. 2015



Comune/Città di MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale - Var. n.01 - L.R. 50/2015  
LR 11/2004

**PIANO degli INTERVENTI**

Elaborato 08

Norme Tecniche Operative (estratto)



Data  
14.10.2015  
Versione  
3.0

**data**  
14.10.2015

**Comm.**  
MONT1332

**Adozione**

**Approvazione**

**Il Sindaco**

Milena Cecchetto

**Il Segretario**

Dr Costanzo Bonsanto

**Il Dirigente Servizio Urbanistica**

Arch. Francesco Manelli

**Il Caposervizio Servizio Urbanistica**

Geom. Luigi Schiavo

**Progettisti**

urbanista Raffaele Gerometta  
urbanista Daniele Rallo

**Contributi specialistici**

ingegnere Lino Pollastri  
urbanista Lisa De Gasper  
urbanista Fabio Roman  
ingegnere Elettra Lowenthal  
ingegnere Chiara Luciani  
dott. sc. amb. Lucia Foltran  
ingegnere Michele Brombal

TITOLO I: NORME GENERALI .....	2
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti .....	2
Art. 2 – Elaborati della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.....	3
DOCUMENTI CONOSCITIVI E DESCRITTIVI SUL SISTEMA DELCOMMERCIO.....	3
ELABORATI GRAFICI.....	3
SCHEDATURE .....	3
ELABORATI DESCRITTIVI .....	3
ELABORATI DI VALUTAZIONE .....	3
ELABORATI INFORMATICI .....	4
Art. 3 – Attuazione ed efficacia .....	5
Art. 4 – Superficie Agricola Trasformabile .....	6
TITOLO II: STRUMENTI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	7
Art. 5 – Accordi pubblico privato - Criteri.....	7
Art. 6 – Accordi Pubblico Privato .....	8
TITOLO III: SISTEMA COMMERCIALE .....	10
Art. 7 – Definizioni .....	10
Art. 8 – Modalità di attuazione .....	11
TITOLO IV: DISPOSIZIONI INERENTI LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	12
Art. 9 – Norme idrauliche recepite nelle N.T.O. del P.A.T. ....	12
TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	16
Art. 10 – Disposizione transitoria .....	16
Art. 11 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....	17
ELENCO ABBREVIAZIONI .....	18
ALLEGATO A: ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART.6 LR 11/04 .....	19
Elenco accordi .....	19
ALLEGATO B: ARTICOLATO ZONE OMOGENEE OGGETTO DELLA VARIANTE N.01 .....	20
Art. 25 Zona territoriale omogenea D2.....	20

## TITOLO I: NORME GENERALI

---

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

---

1. Il P.I., come previsto dall'Art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, è formato dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) Vigente per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato.
2. Il Comune di Montecchio Maggiore è dotato del Piano degli Interventi (P.I.) a seguito dell'approvazione del P.A.T. in Conferenza di Servizi e della successiva ratifica provinciale con Delibera del Commissario Straordinario n. 100 del 28.05.2014.
3. La presente Variante n. 1 al P.I. del Comune di Montecchio Maggiore costituisce adeguamento dello strumento urbanistico comunale all'Art. 4 comma 3 della LR 50/2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto) e del successivo Art. 2 comma 12 del Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1024 del 18/06/2013 (Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale).
4. I principali obiettivi della Variante n. 1 al P.I. sono connessi a:
  - a) costruzione città pubblica attraverso:
    - l'acquisizione di aree a servizi;
    - la realizzazione di opere pubbliche;
    - la realizzazione/adeguamento di infrastrutture stradali
  - b) qualità ambientale e paesaggistica attraverso:
    - la mitigazione dell'impatto del traffico lungo SR 11;
    - l'implementazione della mobilità lenta;
    - la qualificazione dei fronti stradali lungo la SR 11;
  - c) sviluppo economico attraverso:
    - il rafforzamento del sistema commerciale comunale;
    - il rafforzamento del ruolo commerciale della Strada Regionale n. 11;
    - la riconversione delle aree produttive non strategiche.

## Art. 2 – Elaborati della Variante n. 1 al Piano degli Interventi

---

1. Il P.I. è formato da:

### DOCUMENTI CONOSCITIVI E DESCRITTIVI SUL SISTEMA DELCOMMERCIO

---

-	Elab. A01	Tav. 1.1 Strategie e azioni SUD	scala 1:5.000
-	Elab. A01	Tav. 1.2 Strategie e azioni CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. A01	Tav. 1.3 Strategie e azioni NORD	scala 1:5.000
-	Elab. A02	Tav. 2.1 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim SUD	scala 1:5.000
-	Elab. A02	Tav. 2.2 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. A02	Tav. 2.3 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim NORD	scala 1:5.000
-	Elab. A03	Tav. 3.1 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato SUD	scala 1:5.000
-	Elab. A03	Tav. 3.2 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. A03	Tav. 3.3 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato NORD	scala 1:5.000
-	Elab. A04	Tav. 4.1 Sistema infrastrutturale esistente e di previsione SUD	scala 1:5.000
-	Elab. A05	Tav. 5.2 Carta dell'uso del suolo CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. A05	Tav. 5.3 Carta dell'uso del suolo NORD	scala 1:5.000
-	Elab. A05	Tav. 5.3 Carta dell'uso del suolo NORD	scala 1:5.000

### ELABORATI GRAFICI

---

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione Variante n.01 SUD	scala 1:5.000
-	Elab. 01	Tav. 1.2 Zonizzazione Variante n.01 CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 2 Zonizzazione Variante n.01 Zone significative	scala 1:2.000
-	Elab. 03	Tav. 3.1 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale SUD	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 3.2 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 3.3 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale NORD	scala 1:5.000
-	Elab. 04	Tav. 4.1 SAU e SAT intero territorio comunale SUD	scala 1:5.000
-	Elab. 04	Tav. 4.2 SAU e SAT intero territorio comunale CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. 04	Tav. 4.3 SAU e SAT intero territorio comunale NORD	scala 1:5.000
-	Elab. 05	Tav. 5.1 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate SUD	scala 1:5.000
-	Elab. 05	Tav. 5.2 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate CENTRO	scala 1:5.000
-	Elab. 05	Tav. 5.3 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate NORD	scala 1:5.000

### SCHEDATURE

---

- Elab. 06 Schede Aree degradate
- Elab. 07 Abaco dei materiali -Strada Mercato

### ELABORATI DESCRITTIVI

---

- Elab. 08 Norme Tecniche Operative (estratto)
- Elab. 09 Dimensionamento (estratto)
- Elab. 10 Relazione Programmatica
- Elab. 11 Registro Fondiario SAU
- Elab. 12 Registro Crediti Edilizi

### ELABORATI DI VALUTAZIONE

---

- Elab. 13 Valutazione di Incidenza Dichiarazione di esclusione
- Elab. 14 VCI Valutazione di compatibilità idraulica
- Elab. 15 Verifica di Assoggettabilità VAS

## ELABORATI INFORMATICI

---

- Elab. 16 DVD Progetto di Piano
2. Tra gli elaborati costitutivi del P.I., come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:
- Elab.01 Tav.1.1 Zonizzazione Variante n.01 SUD scala 1:5.000
  - Elab. 01 Tav.1.2 Zonizzazione Variante n.01 CENTRO scala 1:5.000
  - Elab. 02 Tav.2 Zonizzazione Variante n.01 Zone significative scala 1:2.000
  - Elab. 03 Tav. 3.1 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale SUD scala 1:5.000
  - Elab. 03 Tav. 3.2 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale CENTRO scala 1:5.000
  - Elab. 03 Tav. 3.3 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale NORD scala 1:5.000
  - Elab. 05 Tav. 5.1 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate SUD scala 1:5.000
  - Elab. 05 Tav. 5.2 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate CENTRO scala 1:5.000
  - Elab. 05 Tav. 5.3 LR50/2012 Perimetrazione Centro Abitato e Aree Degradate NORD scala 1:5.000
  - Elab. 06 Schede Aree degradate
  - Elab. 08 Norme Tecniche Operative (estratto)
  - Elab. 09 Dimensionamento (estratto)
  - Elab. 11 Registro Fondiario SAU
  - Elab. 12 Registro Crediti Edilizi
3. Per quanto riguarda la scheda B individuata in cartografia si reinvia integralmente alle schede del Piano Regolatore previgente.

### Art. 3 – Attuazione ed efficacia

---

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Montecchio Maggiore si articola in P.A.T., e P.I..
2. Il P.I. si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
  - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli Artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'Art. 18 della L.R. 11/2004, le previsioni concernenti le aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del P.I. o nelle planimetrie del P.I. rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le N.T.O., prevalgono le N.T.O.;
  - tra le N.T.O. e il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
  - tra le planimetrie del P.I. e i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici e edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

La Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale rappresenta l'intero territorio comunale; essa va considerata prescrittiva solo per i vincoli interessanti le aree oggetto della presente Variante n.1 al P.I.
6. Rispetto a quanto indicato nel PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
  - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
7. I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici.
8. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 6 e 7 costituiscono variante al PI.
9. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.
10. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate e collaudate positivamente le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
11. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

## **Art. 4 – Superficie Agricola Trasformabile**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 13.
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) e la Superficie del Territorio Comunale (S.T.C.), calcolato secondo le modalità indicata dall’Atto di Indirizzo di cui all’Art. 50, comma 1, lett. c) della L.R.. 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.).

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il P.I. può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli A.T.O. del P.A.T., solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo della S.A.T., per l’intero territorio comunale, pari a mq 207.700 calcolati secondo quanto indicato al precedente comma 3.

## TITOLO II: STRUMENTI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

### Art. 5 – Accordi pubblico privato - Criteri

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

#### DEFINIZIONE

1. Il Comune nella formazione del P.I. conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (A.P.P.) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'A.C. può attuare gli obiettivi richiamati nel precedente Art. 1 assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli A.P.P. definiti al precedente comma del presente Articolo sono i seguenti:
  - a) l'A.C. rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel P.I. proposte di A.P.P. e iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di A.P.P. con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli A.P.P. ed eventuali cointeressati;
  - d) le proposte di A.P.P. che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli A.P.P. vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
3. L'A.C. potrà assumere nel P.I. proposte di A.P.P. e iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.
4. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.
5. Gli Accordi facenti parte della Variante n.01 del Piano degli interventi sono:
  - Area ex Faeda (D.G.C. n.109 del 18.06.2015);
  - Area Sorelle Ramonda (D.G.C. n.108 del 18.06.2015);
  - Area Carta (D.G.C. n.110 del 18.06.2015).

## Art. 6 – Accordi Pubblico Privato

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Per le aree oggetto di applicazione degli istituti della perequazione e credito edilizio attraverso A.P.P. il P.I. definisce delle schede progettuali a scala adeguata.

### CONTENUTI E FINALITÀ

2. Gli A.P.P. sono articolati in:
  - descrizione localizzazione dell'intervento;
  - individuazione localizzazione dell'intervento;
  - descrizione parametri urbanistici;
  - altre prescrizioni;
  - descrizione perequazione.
3. Gli A.P.P. sono finalizzati a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Negli A.P.P. hanno valore prescrittivo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
  - descrizione parametri urbanistici;
  - altre prescrizioni;
  - descrizione perequazione;
  - individuazione localizzazione dell'intervento.Qualora vi fosse divergenza tra grafici e prescrizioni particolari, prevalgono le prescrizioni particolari.
5. All'interno degli A.P.P. gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) o Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.). L'A.C. può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto, approvando d'ufficio il P.U.A. e formando il Comparto Urbanistico di cui all'Art. 21 della L.R. n. 11/2004, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.
6. Rispetto agli A.P.P., i P.U.A. e gli I.E.D. possono prevedere delle modifiche di quanto previsto conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico.
7. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dagli A.P.P. per gli edifici compresi nelle aree sono consentiti:
  - gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. 380/2001 per le destinazioni residenziali, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;
  - gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.
8. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale degli A.P.P. partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e alle spese per le opere di urbanizzazione oltre a garantire il rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'A.P.P. relativi alla cessione di aree e/o realizzazione di opere perequative.
9. Al P.U.A. va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dagli A.P.P. Tale convenzione deve riportare:
  - l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate negli elaborati del P.I.;
  - la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta, con esclusione delle opere perequative riportate negli accordi sottoscritti, fermo restando il pagamento del costo di costruzione;
  - l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;

- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
  - la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune e/o delle opere perequative da realizzare;
  - le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
10. Nel caso in cui gli interventi previsti negli A.P.P. siano realizzati attraverso più P.U.A., Comparti e/o Unità Minime di Intervento (U.M.I.) la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.

## TITOLO III: SISTEMA COMMERCIALE

---

### Art. 7 – Definizioni

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e s.m.i.
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale“

#### DEFINIZIONE

1. Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:
  - a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avanscasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
  - b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
  - c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
  - d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
  - e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
  - f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
  - g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
    - grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
    - parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;
  - h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
  - i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio.
  - j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## **Art. 8 – Modalità di attuazione**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e s.m.i.
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale“

### CONTENUTI E FINALITÀ

2. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
  - incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

### MODALITA' DI INTERVENTO

#### Parcheggi

3. In tutte le ZTO ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:
  - a) esercizi di vicinato:
    - 0,70 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
    - 0,50 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
  - b) medie strutture di vendita:
    - 1,30 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
    - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare;
  - c) grandi strutture di vendita:
    - 1,80 mq/mq della superficie di vendita per il settore alimentare;
    - 1,00 mq/mq della superficie di vendita per il settore non alimentare. Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

Va anche assicurata la quota di 1,00 mq/mq per superficie lorda di pavimento, non aggiuntiva ai parametri precedentemente definiti.
4. Per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

#### Aree libere

5. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

#### Centri urbani e aree degradate

6. Il PI perimetra nell'elaborato 05 Tavola 05 i Centri Urbani e le Aree degradate nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012. Nelle aree degradate “idonee” (Immobiliare Guà, SIL e Carta) individuate nelle Schede e nella Tavola 05 è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie (Carta) e delle grandi (SIL, Immobiliare Guà) strutture di vendita previa:
  - attuazione di un Accordo Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 già sottoscritto;
  - redazione di un PUA (SIL, Immobiliare Guà);e nel rispetto:
  - dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
  - degli istituti della perequazione e credito dei precedenti Artt. 15 e 16 delle presenti NTO

## TITOLO IV: DISPOSIZIONI INERENTI LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

---

### Art. 9 – Norme idrauliche recepite nelle N.T.O. del P.A.T.

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
- Linee guida per la redazione dello studio di compatibilità idraulica – Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta;
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Compatibilità Idraulica  
Allegato grafico scala 1:5.000

#### DEFINIZIONE

1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento.
2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.

#### **DIRETTIVE:**

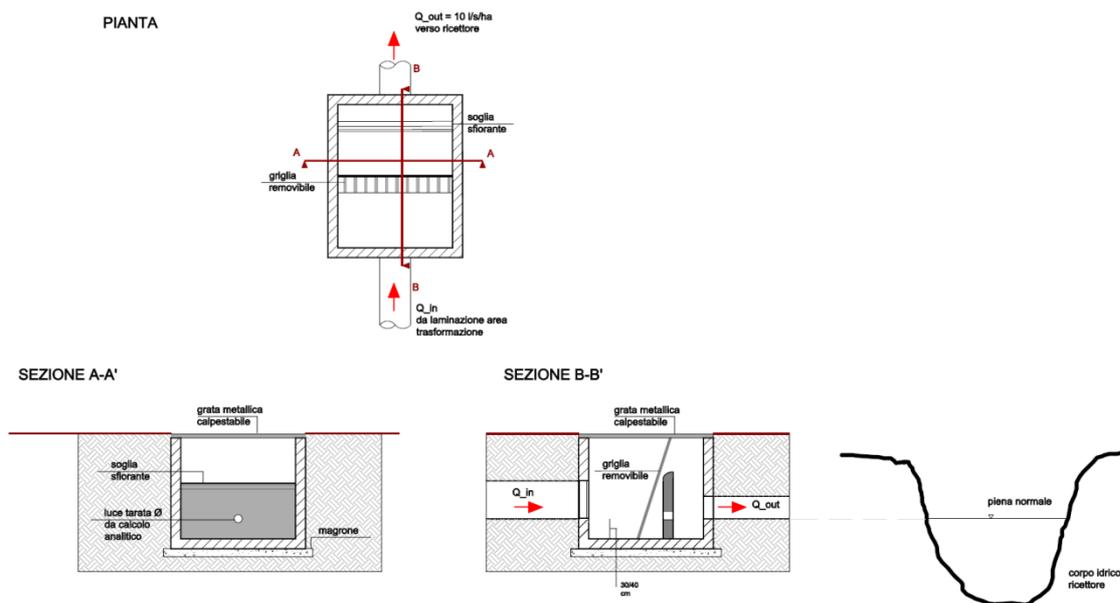
1. Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
2. Dovranno comunque mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT per quanto non diversamente esplicitato nelle presenti norme;
3. Per i n. 2 interventi inclusi nel Piano e con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari andrà redatto un ulteriore studio di Compatibilità Idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato dal Comune, nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede tecniche puntuali allegata alla Valutazione di Compatibilità Idraulica. Eventuali pareri su interventi puntuali aventi carattere definitivo o esecutivo saranno espressi solo dall'Ente gestore del corpo idrico recettore dei maggiori apporti d'acqua; per gli interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
4. Prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità  $k$  dei terreni; ai sensi di quanto scritto nel parere rilasciato dalla Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Vicenza, sarà comunque opportuno favorire la scelta di sistemi con scarico in fognatura;
5. Le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI:**

## Edificazione

### 1. Per tutti gli interventi di nuova edificazione:

- a) dovrà essere richiesto il parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente sul territorio; a tal scopo dovrà essere predisposta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:
  - 700 m<sup>3</sup>/ha per superficie di trasformazione delle zone industriali;
  - 500 m<sup>3</sup>/ha per superficie di trasformazione delle zone residenziali.
- b) Il volume di invaso individuato dovrà preferibilmente essere realizzato con depressioni parziali e/o totali delle aree a verde o altre modalità a cielo aperto. Potrà alternativamente essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata. È ammissibile, inoltre, il ricorso a strumenti alternativi di laminazione (es. vasche prefabbricate interrate) purché sia rispettato il volume di invaso di progetto. Nel computo dei volumi da destinare all'invaso non potranno essere considerate eventuali "vasche di prima pioggia". Ogni opera di mitigazione dovrà inoltre essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;
- c) Tutte le superfici che verranno destinate all'invaso di acque meteoriche dovranno essere vincolate con atto notarile che ne stabilisce l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata nel tempo la loro destinazione.
- d) Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.
- e) L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione.
- f) La portata massima ammissibile allo scarico è fissata in 5 l/s/ha, sia per recapiti in rete fognaria Comunale che per corsi d'acqua.
  - Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo strumento attuativo (PUA);
  - Qualora il punto di scarico avvenga in rete fognaria, l'immissione dovrà essere approvata dall'Ente Gestore della Rete;
  - È ammissibile l'infiltrazione delle portate come recapito finale, previa verifica della permeabilità dell'area. Nel caso in cui venga adottata questa possibilità, il limite allo scarico può essere portato a 8 l/s/ha, sempre fatta salva la verifica dell'effettiva capacità di infiltrazione. Restano ferme le prescrizioni in materia di valori minimi di compensazione.
- g) Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto, venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 – 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.



- h) Si raccomanda di realizzare le aperture quali prese d'aria o bocche di lupo, nonché ogni accesso, non controflusso rispetto alla pendenza dei rilievi collinari.
- i) Dovrà essere mantenuto in costante efficienza idraulica il sistema di laminazione e le affossature private.
- j) Per lo smaltimento di una parte delle acque meteoriche in eccesso (fino al 50% della maggior portata generata da piogge con  $Tr=50$  anni e fino al 75% per le piogge con  $Tr=200$  anni in pianura), qualora il terreno risulti sufficientemente permeabile (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) si possono adottare pozzi disperdenti nel numero di 20 per ettaro di superficie impermeabilizzata, aventi diametro interno 1,5 m e profondità 5 m, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. In alternativa ai pozzi drenanti potrà essere concordato con il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta l'utilizzo di tubazioni forate o trincee drenanti, solo nelle aree in cui la profondità della falda risulti maggiore di 2 m. Andrà considerato un franco di 1 m dal fondo della trincea al livello di massima escursione di falda. Nel caso di condotta essa deve essere avvolta da almeno 30 cm di materiale ghiaioso avente pezzatura dai 50 ai 150 mm. La rete di drenaggio deve avere un pozzetto di ispezione a monte e uno a valle. La distanza tra due linee drenanti deve essere di almeno 1 m. Per la linea perdente deve essere predisposto un troppo pieno di sicurezza collegato alla rete di smaltimento superficiale.
- k) In corrispondenza dei corsi d'acqua presenti, particolare attenzione dovrà essere posta per il rispetto della fascia di rispetto dagli stessi e nella realizzazione degli interventi che non dovranno ridurne le sezioni idrauliche. Quindi eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua dovranno essere tali da non pregiudicare gli eventuali ampliamenti degli stessi. È fatto obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904, a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Sezione bacino idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Vicenza, o Consorzio). Per tutte le acque pubbliche, ovvero tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, anche in caso di corsi d'acqua difetti di argini oppure tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri (inteso dal loro ciglio o dall'unghia arginale esterna);

### Viabilità e parcheggi

#### 2. Gli interventi di nuova realizzazione:

- a) degli accessi devono:
- Prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
  - Privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
- b) della viabilità devono:

- Essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
  - Prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture, al fine di non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie di intervento;
  - Garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
  - Prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovradimensionamento delle opere di mitigazione idraulica;
- c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:
- Utilizzare materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

### Rete Fognaria

3. Il rilascio dei Certificati di Agibilità da parte del Comune è subordinato:
- a) all'attestazione di compatibilità del progetto di allacciamento alla rete fognaria delle acque bianche o miste emessa dal soggetto gestore, fatto salvo eventuale sistema di smaltimento alternativo autorizzato dalle autorità competenti;
  - b) alle condizioni, fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche.

### Rete idraulica

4. Lo scarico nei fossati e nei corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
- a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso in cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
  - b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.
5. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Articolo 115 del D. Lgs. 152/2006. Le eventuali tombature devono comunque:
- a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica;
  - b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
  - c) recuperare, nei casi di chiusura dei fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
  - d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).

### Generali

6. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:
- a) garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
  - b) invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto.
7. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

## TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

---

### Art. 10 – Disposizione transitoria

---

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. 11/04, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.U.A.. E' comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti N.T.O..

## **Art. 11 – Entrata in vigore e disposizioni finali**

---

1. Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
2. L'entrata in vigore della Variante n. 1 al P.I. determina l'abrogazione delle previsioni del P.I. Vigente (ai sensi del precedente Art. 1) limitatamente alle parti incompatibili con la Variante.

## ELENCO ABBREVIAZIONI

---

A.C.	Amministrazione Comunale
A.P.P.	Accordo Pubblico privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
D.G.R.V.	Delibera Giunta Regionale Veneto
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
G.U.	Gazzetta Ufficiale
I.R.V.V.	Istituto Regionale Ville Venete
L.	Legge nazionale
L.R.	Legge Regionale
N.C.d.S.	Nuovo Codice della Strada
N.T.	Norme Tecniche
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
N.T.O.	Norme Tecniche Operative
O.P.C.M.	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
P.A.	Piano Ambientale
P.A.I.	Piano Assetto Idrogeologico
P.A.T.	Piano Assetto del Territorio
P.I.R.U.E.A.	Programma Integrato Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
P. di L.	Piano di Lottizzazione
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.	Piano degli Interventi
P.I.P.	Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.P.	Piano Particolareggiato
P.R.	Piano di Recupero
P.R.G.C.	Piano Regolatore Generale Comunale
P.R.C.	Piano Regolatore Comunale
P.S.R.	Programma Sviluppo Rurale
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.R.C.	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
P.U.A.	Piano Urbanistico Attuativo
R.D.	Regio Decreto
R.E.	Regolamento Edilizio
R.P.	Responsabile Procedimento
S.A.T.	Superficie Agricola Trasformabile
S.A.U.	Superficie Agricola Utilizzata
s.m.i.	successive modifiche e integrazioni
S.T.C.	Superficie Territorio Comunale
S.U.A.P.	Sportello Unico Attività Produttive
S.T.C.	Superficie Territoriale Comunale
Q.C.	Quadro Conoscitivo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
U.M.I.	Unità Minima di Intervento
V.A.S.	Valutazione Ambientale Strategica
V.I.A.	Valutazione Impatto Ambientale
V.Inc.A.	Valutazione Incidenza Ambientale
Z.T.O.	Zone Territoriali Omogenee

## ALLEGATO A: ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI ART.6 LR 11/04

---

### Elenco accordi

---

1. Area ex Faeda - Tosano .....località Montecchio Maggiore
2. Area Sorelle Ramonda.....località Montecchio Maggiore
3. Area Carta.....località Montecchio Maggiore

### Art. 25 Zona territoriale omogenea D2

---

E' zona preminentemente a carattere commerciale e direzionale. In queste zone sono ammessi interventi di carattere commerciale, direzionale o di artigianato di servizio, quali uffici organizzati a livello direzionale e di servizio, esposizioni, mostre, strutture ricettive; specifiche limitazioni alle destinazioni sono previste per le zone D2/20, D2/21, D2/22, D2/30 e vengono riportate di seguito. E' espressamente vietata per tutte le zone D2 l'attività di rottamazione e auto-demolizione. Come precisato puntualmente nella tabella specifica seguente, per alcune zone di nuova espansione, alle quali l'edificazione è subordinata in ogni caso all'esistenza di uno Strumento Attuativo, sono ammessi solamente insediamenti di carattere commerciale e direzionale; per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad insediamenti residenziali. Gli spazi adibiti a parcheggi, a percorsi pedonali di collegamento e a deposito carrelli per la spesa potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

Per la zona D2/19 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

**Altezza massima dei fabbricati:** ml. 10,00 per il nuovo edificio. ~~Per l'edificio commerciale esistente è ammessa la sopraelevazione fino a ml. 10,00 complessivi per una porzione di edificio non superiore a 1/3 della superficie coperta.~~

**Standard urbanistici:** Lo strumento urbanistico dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento secondo i parametri definiti all'articolo 08 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 01 LR 50/2012). Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

~~Non è consentito l'ampliamento della superficie coperta tale da far aumentare la superficie di vendita della grande struttura di vendita ai sensi della LR 15/2004.~~

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita (sia come esercizio singolo che sotto forma di parco e/o centro commerciale), direzionale e servizi del settore terziario.

La trasformazione dell'area e la sua edificazione, in relazione all'eventuale ampliamento della volumetria già esistente, è sottoposta ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), da realizzarsi anche per stralci funzionali da individuarsi in sede di PUA.

Per le zone D2/20 e D2/21 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:

**Destinazioni:** oltre all'ampliamento delle attività produttive esistenti alla data di adozione della presente variante, possono essere ammessi depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili e attività terziarie e direzionali. Per la zona D2/21 sono ammesse anche attività di commercio al minuto. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata la Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di 500 mc, da destinare a alloggio del proprietario o custode, per ciascuna attività che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di mq. 1000.

Per la zona D2/20 è altresì ammessa l'attività di vendita auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio, nonché l'attività di assistenza meccanica connessa all'attività di concessionaria.

**Standard urbanistici:** lo strumento attuativo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico.

**Attività produttive:** la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva. All'interno di ciascun lotto va inoltre ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a mq. 1000 e verde attrezzato per superfici più estese) pari al 10% della superficie territoriale complessiva, potrà essere ridotta fino al 4% a condizione che i proprietari versino al Comune il corrispettivo in denaro mediante convenzione.

**Attività di tipo commerciale-terziario:** per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a mq/mq 1,0 di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il

limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni. In sede di SUA dovranno essere prese adeguate misure di sicurezza riguardo gli accessi da Viale Europa, strada particolarmente trafficata, studiando opportuni sensi di entrata ed uscita in accordo con gli Enti competenti in materia.

Per la zona D2/22 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:

**Destinazioni d'uso:** ~~oltre alle destinazioni commerciali direzionali, sono ammesse autofficine al servizio di concessionario, sale cinema, multisala e teatri.~~ commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita, direzionale e servizi del settore terziario;

**Standard urbanistici:** Lo strumento attuativo dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario una superficie da destinare a parcheggio pubblico opportunamente alberato non inferiore a 1,0 mq/mq di slp secondo i parametri definiti all'articolo 08 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 01 LR 50/2012). Tale rapporto può essere conseguito in loco ed entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincoli di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

Nella cartografia di progetto è indicato il cono visuale in edificabile. All'interno di tale area è ammessa solo la realizzazione di opere di urbanizzazione a raso e la manutenzione straordinaria della chiesetta esistente.

Nella tavola 13.4.1 è rappresentata nel dettaglio l'ipotesi di sviluppo dell'area. Costituiscono elementi vincolanti le seguenti indicazioni:

limite di massimo ingombro dei fabbricati;

viale pedonale di raccordo tra la villa e la chiesa;

localizzazione degli standard, i quali non potranno interessare la corte della villa, che andrà ripristinata.

Potranno, in sede di progettazione esecutiva, subire delle trasposizioni, purché motivate da esigenze legate alla tipologia degli esercizi che saranno insediati. In particolare gli edifici con destinazione commerciale dovranno essere progettati, al momento della richiesta del permesso di costruire, in conformità alla LR 37/99, prevedendo i servizi in rapporto al tipo di struttura di vendita.

L'ambito prevede una superficie coperta dei fabbricati pari a mq 15.000, con altezza massima degli edifici pari m. 10,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella commerciale con espressa localizzazione ed insediabilità di medie e grandi strutture di vendita, direzionale e servizi del settore terziario;

L'edificabilità dell'area, in relazione all'eventuale ampliamento della volumetria già esistente nell'Area, è sottoposta ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), da realizzarsi anche per stralci funzionali da individuarsi in sede di PUA.

Fatto salvo quanto già prescritto all'art. 09 delle presenti NTO per gli interventi di nuova edificazione, nel caso in cui l'area già urbanizzata non sia servita da un'adeguata rete di raccolta delle acque meteoriche o non ci siano sufficienti presidi per la tutela idraulica del territorio, dovrà essere adeguata la rete di captazione, seguendo i principi di compatibilità idraulica.

Per la zona D2/23 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

**Standard urbanistici.** Verde e parcheggi: lo strumento urbanistico dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento secondo i parametri definiti all'articolo 08 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 01 LR 50/2012). Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggi richieste per particolari funzioni.

Per la zona D2/30 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:

**Destinazioni:** oltre agli insediamenti di tipo produttivo non inquinanti sono ammessi depositi e magazzini, nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Possono altresì essere localizzate attività terziarie e di vendita al minuto direttamente connesse all'attività produttiva svolta - spacci aziendali e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune. Per l'area è ammessa anche l'insediamento di una media struttura di vendita di superficie di vendita massima pari a 2.500 mq. E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di 500mc, da destinare ad alloggio del proprietario o custode, per ciascuna attività che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di 2000 mq.

L'edificazione dovrà essere realizzata con corpi di fabbrica della stessa composizione architettonica e di materiali. Dovrà essere previsto un cono visuale, percepibile dalla SS 246, della larghezza minima di 30 metri. Rispetto alla indicazione riportata in cartografia, il cono può essere traslato parallelamente, fino al confine sud di proprietà. Per ogni singola zona "D2" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "D2".

Per la zona D2/41 si rimanda integralmente al progetto approvato e alla scheda del dimensionamento della presente Var. n.01 P.I.

**Standard urbanistici.** lo strumento urbanistico dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento secondo i parametri definiti all'articolo 08 delle presenti Norme Tecniche Operative (Variante 01 LR 50/2012)

