

* AGGIUDICAT.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

CROV. 2597/11

DECRETO DI TRASFERIMENTO

REP. 20714

Procedura Esecutiva Num.395/06 - Lotto 3

G.E. Dott.ssa Nicoletta Lolli

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Nicoletta Lolli

Visti gli atti della Procedura Esecutiva Num.395/06 - Lotto 3

PROMOSSA DA

"Intesa MedioFactoring S.p.A.".

CONTRO

"S.a.S. *S.T.E.N. (Società Trasporti Europei Nazionali) di Lucietto Giovanni E C.", ora "S.a.S. *S.T.E.N. (Società Trasporti Europei Nazionali) di Maschio Giovanni", in fallimento.

Considerato che i beni immobili appresso descritti, di spettanza della società esecutata, sono stati aggiudicati alla società "Carturan Autotrasporti S.r.l.", con sede legale in Limena (PD), infra generalizzata, per il prezzo di Euro 282.600 (duecentoottantaduemilaseicento), a seguito di vendita senza incanto in data 18 gennaio 2011, come da verbale in pari data n. 86198 di Repertorio, n. 16252 di Raccolta del dott. Carlo Martucci, notaio delegato con ordinanze del 9.07.2008 e del 18.01.2011.

Rilevato che l'aggiudicataria, come risulta in atti, ha provveduto a versare il saldo del prezzo oltre alle spese di trasferimento, nei termini previsti nell'avviso d'asta, con le

modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

P.Q.M.

Visti gli artt. 586 e 591-bis c.p.c.;

TRASFERISCE

dall'esecutata per l'intera piena proprietà, società:

"S.A.S. *S.T.E.N. (SOCIETÀ TRASPORTI EUROPEI NAZIONALI) DI MASCIO GIOVANNI", in fallimento, con sede legale in Roma (RM) in Corso Trieste n. 185/B, valore nominale dei conferimenti Euro 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro virgola cinquantasette), codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma 00699120283, già "S.A.S. *S.T.E.N. (SOCIETÀ TRASPORTI EUROPEI NAZIONALI) DI LUCIETTO GIOVANNI E C.", con sede legale in Galliera Veneta (PD) in Via Europa n. 17, codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Padova 00699120283, giusto atto di cessione di quota di S.A.S. e modifica di patti sociali autenticato dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari in data 4.05.2010 Rep. n. 124015, trascritto a Bassano del Grappa in data 7.05.2010 ai nn. 3940/2506;

all'aggiudicataria, società:

"CARTURAN AUTOTRASPORTI S.R.L.", con sede legale in Limena (PD) in Via Pierobon n. 76, capitale sociale Euro 90.000 (novantamila) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova 03219900283;

i seguenti immobili:

Lotto 3 - Piena proprietà di: appezzamento di terreno, di complessivi catastali mq. 11.383 (undicimilatrecentoottantatre), sito in Comune di Galliera Veneta (PD), con accesso da Via Europa (Strada Regionale 53 Postumia), adiacente al fabbricato di cui al "Lotto 2", destinato a parcheggio camion (per mq. 3.100), piazzali di manovra, lavaggio ed area verde, così censito:

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GALLIERA VENETA: Fg. 5 (cinque),

partic. 83 di ha. 00.45.43, R.A.Euro 29,33, R.D.Euro 58,66;

partic. 275 di ha. 00.10.50, R.A.Euro 4,61, R.D.Euro 10,57;

partic. 276 di ha. 00.57.90, R.A.Euro 19,44, R.D.Euro 35,88.

Il tutto confinante con: a nord particc. 64, 272, 802, 783, 480, 328 e 481, ad est partic. 85, a sud Via Europa (Strada Regionale 53 Postumia), ad ovest particc. 495 ("Lotto 2") e 231.

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con l'immissione nel possesso dell'aggiudicataria, ed in particolare:

- con i patti, obblighi e condizioni, se ed in quanto tuttora esistenti, di cui alla convenzione autenticata in data 20.09.1994 con Rep. n. 50686 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, trascritta a Bassano del Grappa in data 28.09.1994 ai nn. 6305/4703 (avente ad oggetto le particelle 495 ed 83 del Fg. 5 (cinque) del Catasto Terreni del Comune di Galliera Veneta, di cui ai "Lotti 2 e 3");

- con la servitù perpetua di acquedotto a favore del Consorzio "Alta Servizi" sui terreni di cui alle particelle 83, 275 e 276 del Fg. 5 (cinque) del Catasto Terreni in oggetto, limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 4 (quattro) e della lunghezza di circa ml. 132 (centotrentadue), risultante da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Rep. n. 2557 del Notaio Alberto Benazzato di Padova del 9.03.2001, trascritto a Bassano del Grappa in data 3.04.2001 ai nn. 3129/2268;

- richiamando ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica:

* le risultanze della C.T.U. redatta dall'Ing. Vittorio Magrini in data 12.03.2008, integrata in data 4.06.2008 e 7.07.2008, nella quale si attesta che: "in data 13.01.1995 risulta essere stata rilasciata concessione in sanatoria n. 161/93 per la costruzione di una tettoia e di un impianto di depurazione delle acque reflue con platea in cls. La normativa di P.R.G. vigente nel Comune di Galliera Veneta identifica l'area in oggetto (che ricadrebbe in zona E agricola) con la scheda B14. Essendo stata ritenuta la ditta esecutata meritevole di sviluppo ed ampliamento, viene riconosciuto nella scheda B14 in variante parziale al P.R.G., il diritto a realizzare parcheggi per 3.100 mq nell'area di pertinenza del lotto 3";

* il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Comune di Galliera Veneta in data 22.04.2011.

L'aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/1985, e di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Preso atto che per il trasferimento in oggetto sussistono le condizioni di applicabilità dell'art. 41 comma 5, D.Lgs. n. 385/93 e che l'aggiudicataria non si è avvalsa della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento prevista dalla succitata disposizione;

ORDINA

al Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa - Servizio di Pubblicità Immobiliare, di cancellare limitatamente agli immobili in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli in quanto gravanti sui beni aggiudicati:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria iscritta con formalità del 5.12.1997 ai NN. 8849/1289 a favore della "Banca Popolare di Castelfranco Veneto S.p.A." contro la società "S.a.S. S.T.E.N. Società Trasporti Europei Nazionali di Lucietto Giovanni & C.";
- ipoteca volontaria iscritta con formalità del 30.10.2001 ai NN. 9832/1634 a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata" contro la società "S.a.S. S.T.E.N. (Società Trasporti Europei Nazionali) di Lucietto Giovanni e C." e Lucietto Giovanni;

- ipoteca volontaria iscritta con formalità del 7.10.2004 ai NN. 10016/2208 a favore della "Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata" contro la società "S.a.S. S.T.E.N. (Società Trasporti Europei Nazionali) di Lucietto Giovanni e C.";

TRASCRIZIONE

- pignoramento trascritto con formalità dell'11.08.2006 ai NN. 11008/7028 a favore di "Intesa MedioFactoring SPA" contro la società "S.T.E.N. S.A.S. di Lucietto Giovanni e C.", con la precisazione che per mero errore materiale in detta formalità è stata erroneamente riportata nella descrizione catastale della particella 83 in oggetto una superficie di are 43.43, invece che di are 45.43;

INGIUNGE

alla società esecutata, e a chiunque altro sia in possesso degli immobili senza titolo, di lasciarli immediatamente liberi da persone e/o cose a favore dell'acquirente aggiudicataria, alla quale con il presente atto vengono trasferiti;

DISPONE

che il Delegato, come stabilito nell'ordinanza di vendita, provveda alle cancellazioni della trascrizione e delle iscrizioni sopra indicate con spese a carico della procedura, provveda alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del presente decreto.

Allegato:

Tenore no "E"

1. Certificato di Destinazione Urbanistica.

Padova, 11/7/11

Il Giudice dell'Esecuzione,

Dott.ssa Nicoletta Lolli

N. Lolli

Reg.	105 T	
Reg.	105 T	43390.00
Reg.	111 T	
Reg.	109 T	
Reg.	112 T	
Trascr.	649 T	5652.00
Cat.	737 T	2826.00
Pollo	458 T	29.25
T.S.	964 T	377.
Imp. 1	720 T	
Imp. 2	131 T	
TOTALE		51.900,96

IL FUNZIONARIO
Anna FERRO

PER IL DIRETTORE PROVINCIALE

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Maria Grazia CARRARO

19-2 LUG. 2011

Registrato il _____ n. 4563
Serie 4 _____ Importo € 51900,96
(Euro CINQUANTUNMILANOVECENTO/96)

IL DIRETTORE



L'OPERATORE
Patrizia VARESE



COMUNE DI GALLIERA VENETA

Ufficio Tecnico Comunale

Provincia di Padova - 35015 - via Roma 174

Tel. 049/5969153 Fax: 049/9470577

www.comune.gallieraveneta.pd.it

E-mail ediliziaprivata@comune.gallieraveneta.pd.it

Posta_certificata comune.gallieraveneta@halleycert.it

Prot. 3977

Galliera Veneta,

22 aprile 2011

N° 20

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47

C E R T I F I C A



per i sottoelencati mappali le seguenti destinazioni di zona secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati e per quanto non in contrasto con la L.R. 2.12.2005, n° 23 e L.R. 26.6.2008, n° 4

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE DI ZONA
5	83 275 276	PRG/PI : E2 – Agricola F4 – Rispetto stradale Scheda n° B-14 (<i>I mappali sono compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza di una attività produttiva in zona impropria che comprende anche altri mappali</i>)
5	83 275 276	PATI: A.T.O. n°7 : "A.T.O di prevalente destinazione produttiva-secondaria" - Area di connessione naturalistica - Viabilità/fasce di rispetto - Compatibilità geologica a fini urbanistici: Area idonea - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna: fasce di ricarica degli acquiferi. - Aree ad alta in filtrabilità (Tav. 2 ^a PTCP) - Vincolo sismico OPCM 327/2003: Zona 3

Con delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 4 aprile 2011 è stato adottato il Piano degli Interventi con le seguenti destinazioni:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE DI ZONA – PIANO DEGLI INTERVENTI
5	83 275 276	Area di connessione naturalistica (art. 28) Territorio agricolo di connessione naturalistica (art. 40.3) Fasce di rispetto (art. 13) Schede Progetto per unità produttive in area impropria (Art. 35) Scheda n° B-14 (<i>I mappali sono compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza di una attività produttiva in zona impropria che comprende anche altri mappali</i>)

Sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n° 86 del 20 ottobre 2009 è stata pubblicata la Deliberazione della Giunta Regionale n° 2895 del 29.9.2009 di ratifica, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, dell'approvazione del P.A.T.I. a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 27 maggio 2009.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 23.4.2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio" comma 5bis: a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi. (comma introdotto dall'art. 4 della L.R. 23.12.2010, n° 30)

I mappali non sono inclusi tra le aree "trasformabili" di nuova previsione del P.A.T.I.

Art. 1 Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano Regolatore Generale e' suddiviso in

<u>ZONE A -</u>	Zone di Centro Storico;
<u>ZONE B -</u>	Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate.
<u>ZONE C -</u>	Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
<u>ZONE D -</u>	Parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali
<u>ZONE E -</u>	Parti destinate all'agricoltura;
<u>ZONE F -</u>	Parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Art. 9 Zone E agricole

Destinazione: tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo quali: stalle, fienili, silos, depositi ecc.

Sono consentite le costruzioni delle abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

Valgono le prescrizioni della L.R. 5 marzo 1985 n. 24. In particolare tutti gli edifici esistenti, compresi quelli ricadenti lungo le fasce di rispetto stradale potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, consolidamento e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della legge 457/78 e, per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni essere oggetto di ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 anche se interessati da schede di intervento di attività di cui all'art. 7.7.

Se nell'aggregato sono presenti annessi rustici l'ampliamento ne dovrà prevedere l'accorpamento fino alla concorrenza della volumetria necessaria. E' fatta salva la certificazione I.P.A. attestante la necessità di conservazione degli annessi rustici.

La superficie lorda di pavimento degli annessi rustici non può superare il valore dell'1% della superficie del fondo rustico che deve avere un'estensione minima di almeno mq 10.000.

Sono applicabili le deroghe di cui al 2° comma art. 6 della L.R. 24/85 "salva approvazione del Consiglio Comunale".

Per l'immobile individuato nell'osservazione prot. n° 4618 in data 06.06.2001 n° 37 "Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 80/80" :

- considerato che il degrado rappresentato dai ruderi della costruzione iniziata e mai ultimata può essere superato solo attraverso nuovo intervento di sostituzione, è derogato il limite di 10.000 mq. del fondo minimo in zona rurale, attribuendo, previa certificazione I.R.A., un rapporto di superficie lorda di pavimento compreso tra il 2 e 3% ai sensi dell'art. 9, comma 4° e 5° delle N.T.A. del P.R.G.
Alla preesistenza viene attribuito il grado 6.

Tipologia edilizia: edifici isolati o costituenti nuclei di 2 o 3 unità.

Altezza massima mt. 8,50 fanno eccezione i volumi degli impianti speciali connessi alla produttività dei fondi.

Numero massimo dei piani 2 oltre al sottotetto. E' ammessa la costruzione di un piano interrato al servizio della residenza.

Distanza minima dai confini mt. 5,00.

Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica mt. 10,00.

Distanza minima dal ciglio strada: valgono le prescrizioni di cui al D.M.1/4/1968 n. 1404. Per le strade non comprese tra quelle del citato decreto vale la distanza di mt. 10 dal ciglio stradale. Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura.

E' sempre ammesso la variazione d'uso da agricolo in residenziale della parte rustica impegnata dagli ampliamenti previsti dall'art. 3 dello L.R. 24/85, per gli edifici stabilmente abitati.

Prescrizioni per la nuova edificazione in zona rurale:

a) la forma dell'edificio deve essere previsto con aggregazione di volumi parallelepipedi, 2 o 3, allineati lungo un'asse principale, posto conformemente o quello degli edifici storici dello zona ove si realizzo l'intervento.

b) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo tegole (coppi) di laterizio, oppure di cemento di uguale colore, e di forms simile o quello dei coppi di laterizio.

c) Le grondaie di raccolta delle acque dello copertura devono essere del tipo semicilindrico;

d) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura o faccia visto, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscia a calce o fresco o a marmorino, colorato come sopra.

Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, marrone, nero e simili.

e) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza.

f) sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastico o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo o libro o a ventola semplice.

g) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.

h) Non sono ammessi poggiali, terrazze, e altre forme di pensiline o sbalzo.

i) L'uso dei materiali per il montò di copertura di tipo diverso da quelli di cui al punto b) sono valutati caso per caso per i soli annessi rustici isolati.

l) Recinzioni possono essere previste di:

- rete plastificata con siepe sempreverde accostato;
- mattoni a vista con copertina di pietra a laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato.
- di ringhiera di ferro lavorato o semplice.

Unità edilizia

Per unità edilizia ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 24/85 si intende un organismo architettonico che può, anche in unione con altri, essere individuata in quanto caratterizzata da un impianto distributivo completo e autonomo, e divisa da cielo a terra con proiezione orizzontale su proprio fondo.

Zone agricole-paesaggistiche

In tali zone è vietato la trasformazione edilizia ed urbanistica in quanto si riconoscono valori ambientali meritevoli di salvaguardia e la necessità del rispetto di visuali di beni architettonici e storici.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 lett. a, b, c, d, legge 457/78, sugli edifici esistenti.

Ai sensi della Legge 431/85 le rogge Priula e Brentellone (o Vica o Cappella) limitatamente ai tratti di zona agricola, determinano un vincolo paesaggistico come prevista dalla legge 1497/39 per una fascia di 150 metri dalla sponda che vale fino a diversa determinazione normativa Nazionale a Regionale.

Zone F4 - Rispetto stradale e fluviale

Questa zona è prevalentemente destinata all'agricoltura e, se coltivata, concorre alla formazione del fondo rustico.

Le zone di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. 1404/68.

Nelle zone di rispetto stradale sono ammesse le sole costruzioni al servizio della infrastruttura quali impianti di distribuzione e carburanti, cabine, ecc.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (P.A.T.I.)

Art. 59 – ATO di contesto prevalentemente a destinazione produttiva-secondaria (ATO 6- 7-15-17-27)

CONTESTO

1. I contesti dei succitati ATO fanno riferimento ad ambiti edificati aventi sostanzialmente caratteristiche analoghe, trattandosi di contesti interessati principalmente da usi produttivi secondari, ad eccezione del contesto dell'ATO 6 di Cittadella che ingloba nel suo interno il centro edificato di Cà Onorai, dotato dei principali servizi residenziali primari e secondari (verdi pubblici, parcheggi, campo da calcio, piazza, chiesa, scuola dell'obbligo, ecc.).

OBIETTIVI

2. L'obiettivo principale da perseguire all'interno di questi ATO è quello di mitigare l'impatto delle aree preposte alla attività produttiva secondaria sulle contermini aree rurali e residenziali, attraverso aree di ammortizzazione, percorsi ecologici, interventi di ingegneria ambientale.

3. Le strategie principali da perseguire sono:

a) incentivare i valori paesaggistici ed ambientali;

b) agevolare ed incentivare lo spostamento delle attività produttive secondarie sparse, affinché le stesse possano trovare posto nell'ATO 2 anche attraverso lo strumento del credito edilizio, accordi pubblico - privato, programmi complessi.

Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

4. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett j) della LR 11/2004, il PATI individua quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi strutture di vendite e alle stesse assimilate le ATO 6-7-15-17-27; all'interno di tali ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni di tali strutture in relazione ai criteri stabiliti dagli artt. 17 e 18 della LR 15/2004, sulla base di puntuali analisi e, in tutti i casi previsti dalla disciplina vigente, previa valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR 10/99.

5. L'individuazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilabili operata dal PI dovrà rispettare le seguenti direttive:

- favorire prioritariamente il recupero ed il riuso dell'edificato esistente;

- valutare la presenza di idonea viabilità e/o la possibilità di adeguata integrazione, finalizzando prioritariamente gli interventi al miglioramento delle situazioni di congestione in atto;

- mitigare l'impatto nel tessuto urbano-residenziale limitrofo e nel territorio agricolo;

- rispettare la normativa regionale sul commercio (LR 15/2004), con particolare riferimento alla quantità ed alla qualità della aree per servizi ed al mantenimento degli eventuali elementi di naturalità presenti nei siti individuati;

- verificare l'idoneità in riferimento alle indicazioni e risultanze della VAS e, nei casi previsti, della VIA.

Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali per lo sviluppo produttivo secondario

6. Il PATI individua quali ambiti preferenziali per lo sviluppo produttivo secondario le ATO 6-7- 15-17-27; all'interno di tali ATO, il PI individuerà le specifiche localizzazioni delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare, in relazione ai criteri stabiliti al successivo comma 7.

DIRETTIVE GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL PI

7. I criteri dettati al PI per l'individuazione delle nuove zone produttive e/o di quelle da riqualificare sono i seguenti:

a) valutazione dell'opportunità di individuare zone da adibire a parco tecnologico scientifico o di poli per servizi a supporto delle attività produttive;

b) valutazione dell'opportunità di operare suddivisioni all'interno delle ATO in zone diverse da quelle previste dal D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444, e di normare ambiti mediante progettazioni specifiche ("aree progetto") delle trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti, alle nuove attrezzature e servizi e agli interventi di riuso del sito.

c) per le aree destinate ad ospitare i servizi, il PI, in relazione al dimensionamento produttivo generale, individuerà le quantità necessarie in misura non inferiore a quella di cui all'art. 31 della LR 11/2004 identificando aree di proprietà pubblica, aree che ancorché siano di proprietà privata sono comunque di uso pubblico, e valutando la possibilità di ricorrere al credito edilizio. Sempre nel rispetto delle quantità minime di legge, la dotazione di standard potrà essere definita dal PI sulla base di criteri qualitativi basati sulle capacità prestazionali degli spazi, anche in rapporto alla necessità di reperimento di spazi e/o servizi specialistici di supporto alle attività produttive e finalizzati a migliorare la qualità della vita di chi opera nei settori secondario e terziario, valutando diverse tipologie di servizi come quelli utili all'innovazione dei distretti industriali oppure servizi per accogliere le domande sociali emergenti (mense, asili nido, palestre, ecc.);

d) relativamente agli insediamenti produttivi localizzati al di fuori delle zone deputate, o a quelle attività produttive che pur collocate in zona produttiva risultino comunque incompatibili con il contesto (attività pericolose, ad alto rischio, moleste, ecc.), il PI dovrà individuare strumenti e regole che favoriscano il trasferimento delle attività stesse e la riqualificazione degli ambiti, ed

introdurre regole che disincentivino l'ampliamento e il mantenimento nel medio e lungo periodo delle attività ricadenti in tali categorie;

e) il PI dovrà specificare le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica potrà contribuire ad arricchire le presenze arboree, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti. Il PI dovrà altresì individuare le aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo rispetto alle tipologie di attività che si andranno ad insediare in ciascuna area produttiva; le dotazioni andranno calcolate sulla base della pressione ambientale prevista; le aree a standard potranno essere utilizzate anche per potenziare le aree di compensazione ambientale all'interno delle aree urbanizzate, aumentando le masse boscate anche in funzione della realizzazione della rete ecologica;

f) il PI indicherà le opere pubbliche necessarie, con particolare riguardo alla viabilità carraia e ai percorsi ciclo-pedonali.

g) il PI detterà specifiche norme per ogni zona omogenea indicando i parametri necessari per la sua attuazione quali destinazioni d'uso principali, interventi ammessi, rapporti di copertura, modalità di intervento, altezze, distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, disciplina per l'edificazione esistente, uso delle superfici scoperte, ecc.

h) al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, nel limite del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc.; il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse da quelle dell'altezza massima legate alle effettive esigenze della produzione.

i) il PI dovrà predisporre un Regolamento Edilizio seguendo le indicazioni del D.P.R. 380/2001 e della disciplina regionale vigente.

j) per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alla LR 11/2004.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI GEOLOGICHE (Rif. Tav. 3.1-3.2 – Carta delle fragilità) ATO 27: La quasi totalità del territorio comunale di Campo San Martino, salvo gli ambiti "non idonei" dell'ATO 25 in prossimità del corso del F. Brenta (peraltro vincolati dal PAI), ricade su zona classificata "idonea a condizione" con condizionalità di tipo diverso in base alle caratteristiche geotecniche e idrauliche, pertanto, i successivi P.I. dovranno sempre ottemperare alle disposizioni normative relative a queste specifiche zone.

ATO 7: Il settore sud dello sviluppo preferenziale produttivo (a ridosso della S.S. Postumia) è interessato parzialmente da una limitata area classificata "non idonea" e quindi ineditabile.



Art. 79 – Area di connessione naturalistica

1. Il PATI individua, al limite dell'edificato, le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche come "zone cuscinetto". Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto".

PRESCRIZIONI

2. Le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal PATI saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l'edificato ed il territorio "aperto" dovranno essere sempre realizzate.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

4. Le zone di ammortizzazione o transizione potranno essere integrate con le sistemazioni indicate dall'art. 65 delle presenti norme relativamente ai "Limiti fisici alla nuova edificazione".

Art. 28 - Viabilità / Fasce di rispetto

PRESCRIZIONI

1. Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettate dalle disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",

- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",

- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. La Cartografia del PATI individua indicativamente le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti

fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PATI.

Il PATI riporta, altresì, le indicazioni della viabilità sovraordinata (PTCP – Piano Provinciale delle Viabilità PD-2006). Per le stesse valgono quindi le norme di salvaguardia di cui all' art. 38 delle norme del PTCP.

La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di P.I. o in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

Lungo i tracciati indicati nelle cartografie del PATI inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie sia di carattere sovracomunale che comunale, ed in prossimità delle stesse, qualora non siano già stati definiti dagli strumenti operativi o dai progetti di massima, preliminari e definitivi gli effettivi tracciati, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico – di realizzazione.

4. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI opererà una ricognizione completa delle strade presenti nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.
6. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI, e nelle ipotesi di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 83 delle presenti norme.
7. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.
8. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Art. 54 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna - Fascia di ricarica degli acquiferi

1. Il PATI individua nell'elaborato 3 le aree interessate dalla ricarica degli acquiferi, ambiti già individuati dal P.T.R.C. e dal PTCP adottato.

PRESCRIZIONI

2. Vengono dettate le seguenti prescrizioni:

- nell'ambito dell'area di ricarica degli acquiferi sono da vietare le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnica che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Ove l'allacciamento non si rendesse possibile i Comuni potranno prevedere la rilocalizzazione degli impianti stessi, anche mediante l'applicazione degli specifici articoli delle presenti norme che regolano il credito edilizio;
- nell'ambito dell'area demaniale degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, saranno ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica dell'ecosistema;
- qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- sono consentite la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale;
- nella "fascia di ricarica degli acquiferi" è fatto divieto di scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee le acque di raffreddamento.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. In queste aree il PI dovrà adottare politiche di salvaguardia e di valorizzazione ambientale volte a:

- il recepimento della delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi come determinata da strumenti di pianificazione superiore e il completamento della individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale. Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio;
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e boschetti;
- le conversioni culturali (es. da seminativo a prato) con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica, attraverso l'introduzione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;
- la tutela, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua ed il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione e comunque con tecniche a miglior utilizzo della risorsa acqua;
- la promozione di oasi per la protezione della flora e della fauna o di attività sportive o per usi ricreativi (ove non conflittuali con gli obiettivi di tutela);
- la creazione di zone filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato, con siepi e macchie boscate;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici dei fiumi di risorgiva, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Art. 85 – Area ad alta infiltrabilità

PRESCRIZIONI

1. Trattasi di acquifero di grande potenzialità ai fini idropotabili e industriali. La localizzazione di aree industriali o singoli insediamenti a forte rischio d'inquinamento quali depositi di idrocarburi e/o materie chimiche liquide, in generale l'industria pesante, non si ritiene opportuna in queste aree; in ogni caso eventuali richieste dovranno essere preventivamente sottoposte a dettagliate indagini idrogeologiche ed ambientali (procedura di VIA anche quando non rientri nel campo di applicazione).

2. Data la delicatezza e la vulnerabilità di questo territorio è vietata l'individuazione di nuovi siti destinati a discariche.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. In queste aree il PI dovrà adottare politiche di salvaguardia e di valorizzazione ambientale quali:

- Ricepire la delimitazione delle aree ad alta infiltrabilità e completare l'individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, e della vegetazione ripariale.
- definire le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio;
- prevedere la creazione di fasce di filtro attraverso siepi e boschetti;
- promuovere le conversioni culturali con minor utilizzo di trattamenti chimici (per es. da seminativo a prato);
- consentire il controllo del carico inquinante di origine zootecnica, attraverso l'introduzione di tecniche di trattamento e recupero energetico dello stesso;
- disciplinare gli interventi di tutela, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- promuovere la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione e comunque con tecniche a miglior utilizzo della risorsa acqua;

- promuovere la formazione di oasi per la protezione della flora e della fauna o di attività sportive o per usi ricreativi (ove non conflittuali con gli obiettivi di tutela);
- favorire la creazione di zone filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato, con siepi e macchie boscate;
- regolamentare gli accessi e percorsi didattici lungo i fiumi di risorgiva e gli altri corsi d'acqua costituenti connessioni ecologiche.

Art. 16 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3

PRESCRIZIONI

1. L'intero territorio del PATI è classificato "Zona sismica 3", ai sensi del D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003, successiva ordinanza 3519/2006 e D.G.R. 22/01/2008.
2. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

Art. 45 – Aree idonee

Sono caratterizzate da buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione, profondità della falda sempre maggiore di 3 m.

PRESCRIZIONI

Nelle Aree Idonee è prescritto di eseguire:

- L'Indagine geognostica finalizzata a confermare la buona qualità geotecnica dei terreni;
- L'Impermeabilizzazione degli interrati contro l'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla superficie o da acque consortili irrigue.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

Nella elaborazione del P.I. tutte le aree di trasformazione, a prescindere dalla complessità o dalla natura degli interventi edilizi e/o urbanistici in genere, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica (Rif. Art. 19. lett d) della L.R. 11/2004).

Applicazione delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche per le costruzioni (d.m. 14/01/2008) quali obblighi relativi ai materiali e prodotti per uso strutturale.

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Art. 28 – Area di connessione naturalistica

- P.A.T.I. art. 79

Il PATI individua, al limite dell'edificato, le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche zone "cuscinetto". Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto" agricolo.

Tali aree sono acquisite nel P.I.

Esse coincidono con le aree a confine con il comune di Cittadella e l'area industriale, nonché con le aree adiacenti alla Villa Imperiale a confine con il comune di S. Martino di Lupari.

Il P.I. provvede ad affinare il relativo perimetro in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle nuove aree edificabili.

Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.

In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 mt.) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:

- le fasce vegetative;
- le siepi fitte di connessione ecologica;
- i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
- il sistema scolante.

40.3 – Territorio agricolo di connessione naturalistica

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo 28.

In queste parti del territorio non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi.

Art. 13 – Viabilità - Fasce di rispetto

- D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285

- DPR 16/12/1992 n. 495

- DM 1/4/1968 n. 1404

- P.T.C.P. art. 38

- P.A.T.I. art. 28 N.T.

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione, a titolo precario, d'impianti di distribuzione di carburante, impianti di autolavaggio (per la sola SR 53), sedi per esposizioni di merci senza interventi edilizi e che non comportino nuovi accessi. Al loro interno possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche e impianti tecnologici (cabine, tralicci e simili).

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni e dal DM 1444/68, per quanto riguarda l'indicazione delle distanze minime.

"Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico-sanitari, sono ammessi in fasce di rispetto stradali purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina (D.P.R. 495/92).

Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285

(artt. 14 - 18) e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).



Il PI riporta nelle tavole progettuali 1/5000 e 1/2000 le fasce di rispetto delle strade presenti nel territorio comunale completando e/o affinando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, così come classificate dal PI.

13.1 – Aree di protezione delle infrastrutture principali

Il P.I. individua lungo la statale 53 le fasce di rispetto ex D.M. 1/04/1968 .

Tali fasce costituiscono al fine del presente articolo la fascia di protezione stradale.

In tali fasce potranno ricavarsi esclusivamente gli interventi di cui al presente articolo 13.

Art. 35 – Attività produttive in zona impropria

Per le attività individuate con apposita grafia nelle Tavole di P.I. e schedate con apposita numerazione sono ammessi gli interventi, nei limiti e nelle quantità stabilite caso per caso dalle schede allegate, che fanno parte integrante delle norme di P.I..

Le attività - in relazione alla loro compatibilità ambientale - vengono graficizzate nelle tavole di P.I. come

- "Attività da confermare"
- "Attività da bloccare"
- "Attività da trasferire"

conformemente alle dizioni di cui alle presenti N.T.O.

Tali attività dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza, secondo le prescrizioni contenute nella relativa scheda. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (che potranno essere scomutate dagli oneri di concessione nei termini stabiliti dalle vigenti leggi). Inoltre, secondo l'impegno già assunto e firmato dalla scheda dello stato di fatto dai proprietari titolari o legali rappresentanti, gli immobili, oggetto di ampliamento, sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso specifica esistente.

Le opere di riequilibrio devono accentuare i valori ambientali della Z.T.I.O. nella quale sono inseriti, sottolineandone gli elementi visivi più immediatamente riconoscibili, come linee di suddivisione dei campi o dei lotti, filari alberati con specie autoctone e caratteristiche e/o con sistemi colturali caratteristici. Le specie arboree o arbustive necessarie alle opere di riequilibrio dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona od usualmente impiegate nel luogo.

Le prescrizioni particolari, relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il Comune una convenzione redatta secondo lo schema allegato, in cui vengono stabiliti tempi,

modalità, opere di urbanizzazione ed opere di riequilibrio da eseguire, garanzie ed oneri a carico della ditta richiedente.

Valgono inoltre le seguenti norme:

a. Le opere di riequilibrio contenute nelle schede e consistenti in siepi, alberature e simili, sono indicative. Il progetto edilizio dovrà riportare un allegato che valuti l'impatto ambientale del nuovo ampliamento e che preveda alberature d'alto fusto, arbusti, cespugli e siepi, tipiche della zona o usualmente impiegate o che preveda altre opere di riequilibrio o di schermatura, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio farà riferimento la convenzione.

b) Tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con la zona interessata dall'intervento.

c) Credito edilizio: la dismissione delle attività esistenti in zona impropria crea un credito edilizio ex art. 6 delle presenti N.T.O..

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata ed Urbanistica
(Bigolin arch. Nevio)

