



ELABORATO

03

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI SACCOLONGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante tematica di adeguamento alla  
L.R. 14/2019

### Adeguamento delle Norme Tecniche Operative - estratto

(testo comparato – testo finale)

**COMUNE DI SACCOLONGO**

*Sindaco*  
Steve Garbin

*Assessore Urbanistica*  
Alberto Garbin

*Segretario comunale*  
dott.ssa Morena Casumaro

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*  
geom. Gabriele Paggiaro

*Ufficio tecnico*  
Geom. Emanuela Icari

**PROGETTAZIONE**

*"MRM PLUS"*  
dott. pian. Michele Miotello

Approvazione  
DCC N.....DEL.....

Adozione  
DCC N.....DEL.....

SETTEMBRE 2022



## INDICE

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE .....	2
Testo comparato .....	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
Articolo 8 – Credito edilizio .....	2
Articolo 8bis – Opere incongrue.....	4
Articolo 8ter – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER) .....	4
TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO .....	5
CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE .....	5
Articolo 20 - Z.T.O. “B Residenziali consolidate” .....	5
Articolo 21 - Z.T.O. “C1 Residenziali di completamento” .....	8
Articolo 23 –Z.T.O. “RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo” (ex “Z.T.O. C1.1”) .....	12
Articolo 24 – “N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo” .....	16
Articolo 25 - “Z.T.O. C2 Residenziali di espansione” .....	21
CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE.....	24
Articolo 29 - Z.T.O. “D1 Industriale-artigianale e commerciale di completamento” .....	24
CAPO IV – SISTEMA RURALE .....	27
Articolo 36 – Z.T.O. “E – Agricola” .....	27
Articolo 38 – Sottozona “ET Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali” .....	28
Articolo 39 – Sottozona “EP Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione)” .....	29
ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE .....	31
Testo definitivo.....	31
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	31
Articolo 8 – Credito edilizio .....	31
Articolo 8bis – Opere incongrue.....	33
Articolo 8ter – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER) .....	33
TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO .....	34
CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE .....	34
Articolo 20 - Z.T.O. “B Residenziali consolidate” .....	34
Articolo 21 - Z.T.O. “C1 Residenziali di completamento” .....	37
Articolo 23 –Z.T.O. “RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo” (ex “Z.T.O. C1.1”) .....	41
Articolo 24 – “N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo” .....	45
Articolo 25 - “Z.T.O. C2 Residenziali di espansione” .....	50
CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE.....	53
Articolo 29 - Z.T.O. “D1 Industriale-artigianale e commerciale di completamento” .....	53
CAPO IV – SISTEMA RURALE .....	56
Articolo 36 – Z.T.O. “E – Agricola” .....	56
Articolo 38 – Sottozona “ET Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali” .....	57
Articolo 39 – Sottozona “EP Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione)” .....	58



## ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE

### Testo comparato

#### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

..omissis...

#### Articolo 8 – Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione e degli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 9 delle presenti norme.

2. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 7 delle norme tecniche di attuazione P.A.T. vigente.

3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.

4. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

6. In attuazione all'art.7 delle norme tecniche di attuazione del P.A.T., il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio (di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004):

- eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants;
- realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relativa al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;



- risarcire i vincoli di utilizzo a “forestazione”.

7. Gli ambiti in cui è consentito l’utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- le stesse aree che hanno originato il credito rispettando i parametri della Z.T.O. su cui ricade l’intervento;
- le aree cedute al Comune a seguito dell’applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- ambiti specifici per l’atterraggio di crediti edilizi e caratterizzato da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui precedente c.4;
- le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell’art.6 della LR.11/2004;
- le aree soggette a P.U.A. nel Piano degli Interventi.

8. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell’immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi, misurata in  $m^3$ - $m^2$  a seconda della destinazione d’uso, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell’immobile da trasformare, nell’esistente stato di fatto e di diritto maggiorato del costo per il ripristino ambientale, ed il valore unitario di mercato ( $€/m^3$  -  $€/m^2$  edificabile) dell’ambito territoriale individuato per l’ utilizzazione dei diritti edificatori espressi dallo stesso, incrementato di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell’ambito dell’accordo secondo criteri rapportati all’interesse pubblico.

9. Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) è istituito ai sensi della L.R. 04 aprile 2019, art. 4 e della D.G.R.V. 263/2020

a) I crediti, ordinari (CE) e/o da rinaturalizzazione (CER), qualora presenti, sono inseriti nell’ elaborato “07 RECRED” allegato al P.I. in cui sono riportati:

- tipologia del credito edilizio;
- titolare del credito edilizio;
- provvedimento amministrativo di generazione del credito;
- origine del credito;
- valore del credito;
- dati identificativi dell’immobile;
- atto notarile;

trasferimento ed utilizzazione del credito:

- acquirente del credito edilizio;
- atto notarile;

atterraggio del credito edilizio:

- area di atterraggio;
- estinzione del credito.

b) All’atto della registrazione del credito, il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere, previa perizia di stima giurata, una polizza fidejussoria per la demolizione dell’opera qualora ciò sia ritenuto indispensabile dall’Amministrazione Comunale e quando si tratti di un’opera incongrua individuata nel P.I.

~~10. All’interno della Z.T.O. “E-Agricola” e delle sottozone “EP – Agricola a valenza paesaggistica” ed “ET – Agricola di Tutela dei beni culturali ed ambientali”, possono atterrare crediti edilizi provenienti dalla medesima Z.T.O. “E-Agricola”, secondo quanto disposto dall’allegato al REDCRED “Sussidi operativi” (elaborato “07” del P.I.).~~



**10 ~~11~~**. In caso di demolizione di un'opera incongrua, o di intervento di rinaturalizzazione o comunque soggetto allo stesso procedimento, affinché il credito sia utilizzabile, l'intervento medesimo dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

**11 ~~12~~**. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

### **Articolo 8bis – Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua alcune opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREd e ai relativi "sussidi operativi" (elaborato "07" del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

2. L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Giunta o di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.

### **Articolo 8ter – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono intesi come una capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della L.R. 11/2004, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della L.R. 14/2017, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.

...omissis...



### **TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO**

...omissis...

#### **CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE**

...omissis...

##### **Articolo 20 - Z.T.O. "B Residenziali consolidate"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A", con densità territoriale esistente superiore a 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono le seguenti.

a) residenziale:

1. le abitazioni civili;
2. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
3. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
4. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
5. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;



18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
5. attrezzature militari;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
7. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammessi per edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.
- Tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo "C": per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, e comunque per tutti gli edifici con destinazione non compatibile, è previsto il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona con un indice fondiario massimo di  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della presente variante. In tale eventualità dovranno essere reperite le aree a servizi (standard) prescritte dalla vigente normativa.

4. Parametri urbanistici:

<i>a.1) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo. <b>È ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a <math>0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2</math>.</b>
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di <math>150 \text{ m}^3</math>;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti (comprensivi dell'esistente) (<math>250 \text{ m}^2</math> di superficie utile di calpestio, <math>1.000 \text{ m}^3</math> di volume, rapporto di copertura <math>&lt; 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2</math>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della variante e purché venga assicurata la</li></ul>



	<p>dotazione di aree a parcheggio prescritta dalla L.R. 50/2012;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.</li></ul> <p><b>Nuova edificazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;</li><li>• sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di edificabilità espressi dal repertorio normativo, nel rispetto del seguente presupposto, ovvero: gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. ricadente in “Z.T.O. B” fino alla concorrenza dell’indice di edificabilità, previsto dal repertorio normativo;</li><li>• le aree destinate a “verde privato” non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li></ul> <p><b>Ricostruzione-ampliamento:</b> negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</p>
<p><i>b) Distacco tra fabbricato</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l’applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li><li>• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. previsioni plani volumetriche).</li></ul>





<i>c) Distanze dai confini</i>	Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Altre distanze: <ul style="list-style-type: none"><li>• con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche);</li><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a minimo 7,50 m, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento.
<i>e) Altezze</i>	Quelle previste dal Repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

#### **Articolo 21 - Z.T.O. "C1 Residenziali di completamento"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

2. Oltre alle destinazioni residenziali (art. 6, c.1, lett. a)) e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso ai sensi del precedente art.6, comma 1, lett. b), c), d), f) con esclusione dei punti 5),10),15); per quanto riguarda la destinazione commerciale, Sono inoltre ammesse quelle di cui alla lettera h), del comma 1, art. 6, ad eccezione del punto 2).

a) residenziale:

1. le abitazioni civili;
2. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
3. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
4. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
5. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:



1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato;
2. attività connesse all'autotrasporto.

f) Commerciale:

1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
16. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
17. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

Sono ammesse solamente le medie strutture di vendita laddove previsto puntualmente dal P.I.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
5. attrezzature militari;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
7. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammesse, per edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01. Per gli edifici



con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.

- Tipo “B”: nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- tipo “C”: per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, e comunque per tutti gli edifici con destinazione non compatibile, è previsto il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d’uso di zona con un indice fondiario massimo di 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della presente variante. In tale eventualità dovranno essere reperite le aree a servizi (standard) prescritte dalla vigente normativa.

#### 4. Parametri urbanistici:

<i>a.1) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo. <b>È ammesso inoltre l’atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</b>
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l’ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell’esistente nei limiti, comprensivi dell’esistente (250 m<sup>2</sup> di superficie utile di calpestio, 1.000 m<sup>3</sup> di volume, rapporto di copertura &lt; 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell’esistente e dell’ampliamento vengano armonizzate con l’edilizia al contorno;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della variante e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dalla L.R. 50/2012;</li><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.</li></ul> <b>Nuova edificazione:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;</li><li>• sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di edificabilità espressi dal repertorio normativo, nel rispetto del seguente presupposti ovvero gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. estendono il</li></ul>



	<p>vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. ricadente in Z.T.O. "C1" fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità, previsto dal repertorio normativo;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li></ul> <p><b>Ricostruzione-ampliamento:</b> negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</p>
<i>b) Distacco tra fabbricato</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li><li>• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche).</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<p>Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</p> <p>Altre distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<p>La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	<p>Quelle previste dal Repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.</p>



<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>a) Note</i>	E' ammesso l'allineamento degli accessi carrai a seguito di motivata giustificazione, fatta salva la tipologia di strada.

...omissis...

### **Articolo 23 –Z.T.O. “RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo” (ex “Z.T.O. C1.1”)**

1. La zona territoriale omogenea individua, in coerenza con gli ambiti di edificazione diffusa identificati dal P.A.T. che non modificano il perimetro delle ex “Z.T.O. C1.1” del previgente P.R.G., le porzioni di territorio “periurbano” ovvero le zone parzialmente urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, che si trovano all’interno del territorio agricolo.

2. Le zone residenziali diffuse sono assimilabili alle Z.T.O. "C" ai sensi del D.M.1444/1968 e parificate alla Z.T.O. “C1.1” ai sensi della ex LR. 24/1985.

3. La destinazione d’uso ammesse sono le:

a) residenziale:

1. le abitazioni civili;
2. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
3. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
4. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
5. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d’epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d’epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d’uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività (massimo 250 mq SL);
2. studi professionali (massimo 250 mq SL);

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato (massimo 250 mq SL);
2. attività connesse all’autotrasporto (massimo 250 mq SL).

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato – massimo 250 mq SL);



4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc. (massimo 250 mq SL) ;

18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido (massimo 250 mq SL).

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68; opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Modalità di intervento. :

- tipo "A": sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili, ovvero non ricomprese tra quelle al precedente c. 3, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e igiene;
- tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo e del repertorio normativo. Qualora le nuove edificazioni ammesse comportassero la necessità di adeguare o integrare le opere di urbanizzazione degli ambiti diffusi interessati, il Comune potrà subordinare gli interventi a convenzionamento;
- tipo "C": per gli immobili esistenti a destinazione non residenziale è ammessa la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili (di cui al precedente comma 3bis, lett. b), c) d) f) ed h) per una sola volta, fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> con massimo due unità, o 1.200 m<sup>3</sup> per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m<sup>3</sup>).

3. Parametri edificatori

<i>a.1) Indice edificabilità fondiaria</i>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> È ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari o bifamiliari esistenti, intendendosi come tali quelli singoli, per una sola volta, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità abitativa;</li><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti, comprensivi dell'esistente, (250 m<sup>2</sup> di superficie utile di calpestio, 1.000 m<sup>3</sup> di volume, rapporto di</li></ul>



	<p>copertura &lt; 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante parziale al P.I., purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della Variante parziale al P.I., purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dall'art. 16 della L.R. n° 15/2004 e secondo quanto disposto dalla L.R. 11/2004;</li><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo;</li><li>• per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui all'art. 27 delle presenti N.T.O.;</li></ul> <p><b>Nuova edificazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sono ammesse nuove costruzioni secondo l'indice di edificabilità previsto per la zona e nel rispetto dei seguenti presupposti e prescrizioni:<ul style="list-style-type: none"><li>a) le nuove costruzioni sono ammesse su lotti liberi aventi una superficie minima di 800 m<sup>2</sup>, con un volume massimo di 800 m<sup>3</sup> e massimo 2 unità abitative, nel rispetto dell'indice fondiario previsto;</li><li>b) gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 2 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tenere conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;</li></ul></li><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile;</li><li>• negli interventi di ricostruzione di fabbricati ad uso residenziale il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo;</li></ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>• i lotti di completamento posti ai margini degli abitati devono essere dotati di confinazioni arboree costituite da filari alberati, siepi, formazioni arbustive autoctone, lineari e continue lungo tutto il perimetro esterno (lato campagna), a chiusura e delimitazione dell'insediamento extraurbano, al fine di mitigare l'impatto degli insediamenti con il territorio agricolo aperto, laddove ciò risulti opportuno e coerente con le finalità di tutela del paesaggio rurale.</li></ul>
<i>b) Distacco tra fabbricati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<p>Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</p> <p>Altre distanze con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</p>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</li><li>• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• nel caso di fabbricati a minore distanza rispetto a quanto previsto, gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fondo stradale</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	7,50 (per gli ampliamenti eventuale allineamento con l'esistente).
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	<p>Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.</p> <p>I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche della zona agricola (in coerenza con i disposti dell'art. 20.3 delle norme tecniche del P.A.T.).</p> <p>È inoltre ammessa la possibilità di realizzare una porzione di</p>





	copertura piana o con “tetto verde” purché sia armonicamente inserita nel contesto ed in percentuale contenuta e proporzionata alla superficie coperta. Nello specifico, nel caso di tetto “verde”, qualora questo non sia più esistente, si prescrive il ripristino della copertura originaria ovvero di quella prevista dalla tipologia edilizia propria della zona territoriale omogenea di riferimento.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>i)</i>	E' ammesso l'allineamento degli accessi carrai a seguito di motivata giustificazione, fatta salva la tipologia di strada.
<i>l)</i>	Eventuali tombamenti sono ammessi solamente lungo il fronte strada finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da destinare ad uso pubblico. (quali ad esempio allargamento sede viaria, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.) .

6. Come stabilito dall'art. 7 delle presenti norme per le edificazioni di volumetria superiore agli 800 m<sup>3</sup>, la quota eccedente sarà sottoposta all'istituto della perequazione.

7. In tutte le zone omogenee cosiddette “sature” indicate nel “repertorio normativo (elab. “04.c”)”, ovvero in cui l'indice di edificabilità esistente è superiore a quello di progetto, è sempre ammesso, ad eccezione della nuova costruzione, l'ampliamento “una tantum” (150 m<sup>3</sup>) per adeguamenti igienico sanitari.

#### **Articolo 24 – “N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo”**

1. Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T. (art. 20.3) sulla base dell'analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, identifica, all'interno del territorio comunale, l'edificazione diffusa integrando le preesistenti “Z.T.O. C1.1 Residenziali periurbane di completamento” con l'individuazione nella cartografia di nuovi “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo (NRA)”.

1bis. I “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo” sono assimilabili alle Z.T.O. “C” ai sensi del D.M.1444/1968 (per le distanze dalle strade e relative fasce di rispetto).

2. Tali ambiti comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

3. Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare anche attraverso apposita convenzione:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le



condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. A tal proposito è consentita, nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice della Strada, l'apertura di nuovi accessi carrai a servizio del fondo di massimo 8,00 m di larghezza, anche con tombamento di tratto di fosso strettamente necessario all'accesso al fondo stesso, secondo le indicazioni contenute nel Piano delle Acque comunale e previo ottenimento del nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica, e la possibilità di realizzare posti auto sul fronte strada.

Eventuali ulteriori tombamenti sono ammessi solamente lungo il fronte strada finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da destinare ad uso pubblico. (quali ad esempio allargamento sede viaria, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.).

- Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi, macchie arbustive e arboree.

3bis. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) residenziale:

6. le abitazioni civili;
7. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
8. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
9. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
10. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

2. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività (massimo 250 mq SL);
2. studi professionali (massimo 250 mq SL);

d) Produttiva artigianale:

4. artigianato (massimo 250 mq SL);
5. attività connesse all'autotrasporto (massimo 250 mq SL).

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato – massimo 250 mq SL);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc. (massimo 250 mq SL);
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido (massimo 250 mq SL).

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;



6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;  
opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.  
Sono consentiti comunque ampliamenti fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> per fabbricato o per unità qualora si dimostri la distinzione e divisione delle unità originarie a far data dall'adozione del P.A.T. (22/04/2009);
- tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo e delle relative schede (allegato "04.b" del P.I.) Qualora le nuove edificazioni ammesse comportassero la necessità di adeguare o integrare le opere di urbanizzazione degli ambiti diffusi interessati, il Comune potrà subordinare gli interventi a convenzionamento (Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001);
- tipo "C": per gli immobili esistenti a destinazione non residenziale è ammessa la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili (di cui al precedente comma 3bis, lett. b), c) d) f) ed h) per una sola volta, fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> con massimo due unità, o 1.200 m<sup>3</sup> per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m<sup>3</sup>).

6. Il P.I. potrà recepire le proposte di nuova edificazione, all'interno di tali nuclei, con richiesta di lotti liberi di volumetria definita di 800 m<sup>3</sup> per un massimo di n. 2 unità abitative (ai fini del calcolo della S.A.U. , il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza S.A.U. di minimo 600 m<sup>2</sup> massimo 1000 m<sup>2</sup>; la rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata come terreno agricolo). All'interno di questi lotti la nuova edificazione sarà possibile solo se gli interventi proposti:

- non comportino la creazione, nei nuclei residenziali in cui ricadono, di una seconda fila di lotti;
- nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- non comportino la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, al fine di mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

7. Il richiedente dovrà impegnarsi, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario:

- ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
- ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree, utilizzando le specie di cui all'art. 19 del Prontuario (elaborato 05 del P.I.)

8. Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione (precedente c. 4 ~~2~~) non potranno essere alienate prima di 10 anni dall'agibilità a persone che non siano familiari o eredi fino



al 3 grado in linea retta dal richiedente l'agibilità; in caso contrario saranno soggette a perequazione urbanistica. Inoltre, in caso di nuova edificazione non per scopi familiari, si prevede l'obbligo di procedere con accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo.

9. Il rilascio delle autorizzazioni alla nuova edificazione di volumetria predefinita (800 m<sup>3</sup>) è subordinato alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta. Tale "prescrizione" potrà eventualmente essere riportata nel titolo abilitativo all'atto del suo rilascio. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale. Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica; in caso di nuova costruzione non per scopi familiari, sarà obbligo procedere tramite accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo;

- esclusivamente per i "lotti di testa", alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (D.C.C. n. 15 del 17/05/2017), da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi dell'art.20.3 delle N.T.A. del P.A.T. approvato.

10. La volumetria residua, una volta saturata quella disponibile per la nuova edificazione secondo quanto riportato nel suddetto elaborato "04.b", si intende utilizzabile per ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso all'interno dello stesso nucleo non in deroga a quanto disposto dai precedenti commi 4 e 5.

#### 11. Parametri urbanistici

<p><i>a) Edificabilità</i></p>	<p><b>Nuova edificazione:</b> Lotto libero a volumetria definita</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li><li>• è ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, sempre nel rispetto del volume massimo edificabile di 800 m<sup>3</sup> per lotto;</li></ul> <p><b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per gli edifici esistenti l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup>;</li><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie totale e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti, comprensivi dell'esistente (250 m<sup>2</sup> di superficie utile, 1.000 m<sup>3</sup> di volume, rapporto di copertura &lt; 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I., purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e</li></ul>
--------------------------------	---



	<p>dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I., purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dall'art. 16 della L.R. n° 15/2004 e secondo quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;</li><li>• per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui all'art. 27 delle presenti N.T.O.;</li><li>• gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tenere conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. (22/04/2009) fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;</li><li>• negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</li></ul>
<i>b) Distacco tra fabbricati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile.</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</li><li>• Altre distanze con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</li><li>• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• nel caso di fabbricati a minore distanza rispetto a quanto previsto, gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fondo stradale</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	7,50 (per gli ampliamenti eventuale allineamento con l'esistente).
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti. Per le nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 2 unità abitative. I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche della zona agricola. È inoltre ammessa la possibilità di realizzare una porzione di copertura piana o con "tetto verde" purché sia armonicamente inserita nel contesto ed in percentuale contenuta e proporzionata alla superficie coperta". Nello specifico, nel caso di tetto "verde", qualora questo non sia più esistente, si prescrive il ripristino della copertura originaria ovvero di quella prevista dalla tipologia edilizia propria della zona territoriale omogenea di riferimento.
<i>i) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>l) Note</i>	Sono vietati i piani interrati/seminterrati

13. Sono fatti salvi i diritti acquisiti, alla data di adozione della presente variante, dei proprietari di terreni ricadenti in porzioni di nucleo corrispondenti alle "ex C1.1" del previgente P.R.G.

#### **Articolo 25 - "Z.T.O. C2 Residenziali di espansione"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge gli  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

2. Oltre alle destinazioni residenziali (art. 6, c.1, lett. a)) e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le destinazioni d'uso ai sensi del precedente art.6, comma 1, lettere b), c), d) limitatamente al punto 1), lettera f) ad esclusione del punto 10).

a) residenziale:

1. le abitazioni civili;
2. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
3. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;



4. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.

5. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato;

f) Commerciale:

1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
5. la logistica;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli impianti di distribuzione di carburanti;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
2. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;



7. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
- Tipo "B": con piano urbanistico attuativo che potrà prevedere le modificazioni consentite dai disposti della L.R. 11/2004 e s.m.i. E' ammessa la compensazione dei volumi.

4. Parametri urbanistici:

<i>a) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo.
<i>b) Distacco tra fabbricato</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Altre distanze: <ul style="list-style-type: none"><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a: <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo diverse distanze previste dal P.U.A.</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	Quelle previste dal Repertorio normativo.
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazioni e, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Caratteri degli interventi e tipologia edilizia</i>	Lo strumento urbanistico dovrà contenere precise disposizioni planivolumetriche - tipologiche, formali e costruttive, secondo quanto previsto dall'art. 1, c. 6, lett. c) Legge 443/2001 la cui sussistenza deve essere esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Non inferiore al 30% della superficie fondiaria.





<i>i) Alberature e arbusti</i>	Alberature: non inferiore a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e arbusti: 60 unità/ettaro. Per le specie arboreo-arbustive da piantumare si fa riferimento all'art. 19 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (elab. 05 del P.I.).
<i>l) Vasche di accumulo</i>	All'interno delle Z.T.O. "C2" con superficie territoriale superiore a 2,00 ettari dovrà essere prevista una vasca di accumulo della capacità di 300 m <sup>3</sup> /ha, da realizzare anche mediante l'abbassamento di parte dell'area a verde pubblico.

5. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, esclusivamente come di "atterraggio", nei limiti di quanto previsto dall'elaborato "Sussidi operativi".

...omissis...

### CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE

...omissis...

#### Articolo 29 - Z.T.O. "D1 Industriale-artigianale e commerciale di completamento"

1. Zone indicate "industriali" dall'originario P.d.F. e confermate dal P.R.G. e dal presente P.I. in «zone industriali ed artigianali–commerciali» ove esistono, alla data di adozione del presente piano, aziende con impianti attivi o inattivi per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione e/o ampliamento.

2. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2bis. Sono consentite le destinazioni d'uso ai sensi del precedente art. 6, c. 1, lettere b), c), d), f) e h).

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato;
2. attività connesse all'autotrasporto.

e) Produttiva industriale:

1. produttive di tipo manifatturiero;
2. attività a cielo aperto (deposito, lavorazioni, rimessaggio, ecc.)
3. insediamento di tipo agro-industriale;
4. attività industriali.



f) Commerciale:

1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc.;
5. la logistica;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
10. i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli impianti di distribuzione di carburanti;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
2. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
5. attrezzature militari;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68; opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Parametri urbanistici:

<i>a) Rapporto copertura</i>	50%. Ai fini del computo non sono conteggiate le tettoie aperte sui tre lati con H max 2,20 m e sporgenza 5,00 m. <b>E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva pari al 10% dell' indice di copertura nel rispetto della disciplina urbanistica di zona.</b>
<i>b) H max</i>	10,50 m (esclusi i volumi tecnici o impianti speciali. Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte).
<i>c) Distacco tra fabbricati</i>	Minima di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione delle cabine elettriche e degli impianti tecnologici, che dovranno comunque rispettare quanto prescritto dal C.C.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad</li></ul>



<i>d) Distanza dai confini</i>	eccezione delle ciminiere, dei silos, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di 5,00 m. <ul style="list-style-type: none"><li>• Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite sul confine.</li><li>• Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza.</li></ul>
<i>e) Distanza dalle strade</i>	La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a: <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.</li></ul>
<i>f) Permeabilità fondiaria</i>	Non inferiore al 30% della superficie fondiaria

4. E' ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, di altezza massima 3,00 medio e lunghezza massima 5,00 m con copertura permeabile, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché, in ogni caso, la distanza tra il bordo esterno e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini (*nel rispetto del Codice Civile*).

5. Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli con superficie appositamente destinata, non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto interessato.

6. In riferimento ai rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati a servizi di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968 e all'art. 31 della L.R. 11/2004, qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici con destinazioni prevalentemente commerciali e direzionali, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, dovrà rispettare i limiti previsti dalle norme di cui sopra. In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota già reperita in sede di strumento urbanistico attuativo, verranno ricavati all'interno della superficie fondiaria. Nel caso di insediamenti misti la dotazione di spazi pubblici verrà calcolata in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

7. In tali zone sono esclusi nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.

8. I progetti edilizi relativi alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di insediamenti produttivi ammessi per questa zona dovranno necessariamente contenere tutte le informazioni e le dimostrazioni relative al rispetto dei requisiti previsti dalla Circolare Regionale n. 13/97 approvata con D.G.R. n. 1887 del 27.05.1997.



9. Per gli edifici esistenti con destinazione residenziale ricadenti in zona “D1” alla data di adozione della variante n.1 al P.I., è sempre consentito un volume massimo, compreso l’esistente, di 800 m<sup>3</sup> oppure, in alternativa, l’ampliamento volumetrico del 20% con un massimo di 150 m<sup>3</sup>.  
...omissis...

#### **CAPO IV – SISTEMA RURALE**

...omissis...

##### **Articolo 36 – Z.T.O. “E – Agricola”**

1. La destinazione d’uso prevalente è quella agricola o connessa all’attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.

2. All’interno di queste aree, il P.I. persegue:

- la salvaguarda dell’assetto agrario e delle relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- la conservazione e il ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- lo sviluppo e l’integrità delle aziende agricole e dell’attività agricola, promuovendo e tutelando, nel contempo, forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.
- lo sviluppo di forme collegate all’attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale;
- il trasferimento delle attività incompatibili con l’ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).

3. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall’art.45 della L.R. 11/2004.

4. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente articolo e gli interventi di nuova edificazione previsti all’art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo articolo 37.

5. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo articolo 37:

- le serre fisse;
- le serre mobili con un’altezza superiore a 4,00 m;
- l’edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici: la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici concimaie, nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
- manufatti minori.



6. In queste aree l'edificazione ammessa dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità dell'ambiente agrario quali canali, macchie boscate, filari alberati, che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità.

7. Sono ammessi:

- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

8. In tale zona non sono consentiti:

- scavi e movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

9. In tale zona, per le siepi di cui alla tavola "2-Invarianti" del P.A.T., sono ammessi interventi di ceduazione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente. Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

10. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo di 800 m<sup>3</sup>.

...omissis...

#### **Articolo 38 – Sottozona "ET Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali"**

1. Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P.I.

2. In esse è vietata ogni nuova edificazione; è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, nonché gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento statico, dei volumi esistenti.

3. Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo (annessi - stalle) è consentito per una sola volta, ai fini funzionali un aumento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 20% di quella esistente a condizione che l'attività agricola sia condotta dall'imprenditore a titolo principale sempre che sussistano i presupposti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

4. Per gli immobili compresi nella presente sottozona, non direttamente vincolati, è prescritta specifica analisi storico-filologica finalizzata:

- alla corretta classificazione del compendio immobiliare ai fini della sua individuazione come "bene culturale e ambientale" e corrispondenti "aree di tutela", con particolare riferimento alle analisi operate dal P.A.T. (carta dei vincoli e carta delle invarianti);
- alla definizione dei gradi di trasformabilità in rapporto alla conservazione tipologica della struttura insediativa rurale originaria.

5. Per gli immobili appartenenti alla sottozona, degradati, dismessi o in corso di dismissione, non più legati agli usi agricoli originari (abitazione – annessi non più funzionali alla conduzione del fondo), soprattutto qualora compresi nel centro urbano, trova applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 14/2019.



6. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo di 800 m<sup>3</sup>.

### **Articolo 39 – Sottozona "EP Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione)"**

1. La sottozona comprende le aree di pregio ambientale ed ecologico, destinate in prevalenza ad uso agricolo, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (corso d'acqua del fiume Bacchiglione, macchie boscate, siepi, ecc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal P.A.T. e ridefinite dal P.I. Tali aree, individuate in cartografia negli elaborati grafici "01" e "02" in scala 1:5.000 e "03" in scala 1:2.000, assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale di "Parco Fluviale Agricolo".

2. La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

3. Modalità di intervento.

- Nuova edificazione: è ammessa in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
  - Intervento di nuova costruzione di ricoveri attrezzi di cui all'art. 37 c. 8 ;
  - interventi su esistente: secondo quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , salvo quanto previsto dalla normativa specifica per gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale.
8. In queste aree gli interventi di cui al precedente c. 3 dovranno comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 m) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
- le fasce vegetative;
  - le siepi di connessione ecologica;
  - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
  - il sistema della rete idraulica minore,
9. Sono ammessi inoltre:
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
  - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi;
  - la realizzazione di opere pubbliche quali piste ciclabili e percorsi pedonali di collegamento da e con la Ciclovia del Bacchiglione, attracchi per le imbarcazioni fluviali, piccole aree di sosta a servizio degli itinerari ciclo pedonali esistenti, ecc.
10. Sono vietati:
- le serre fisse;
  - le serre mobili;
  - l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
  - impianti e manufatti minori;



- le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali;
- sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo;
- la costruzione di impianti fotovoltaici sui fabbricati con inclinazione diversa rispetto a quella della falda sul tetto;
- la costruzione di impianti fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
- gli interventi volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante della rete ecologica. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti.

7. E' possibile, promuovere forme di attività turistica e agrituristica, ai sensi delle L.R. 33/2002 e 28/2012, legate alla presenza della "Ciclovia del Bacchiglione", che si armonizzino con la vocazione ambientale anche attraverso la creazione di itinerari tematici e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

8. Altresì, il P.I. promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il P.I. promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

9. Tali zone, quali ambiti di pregio ambientale e paesaggistico, in merito alla disciplina dei crediti edilizi sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").

\*\*\*\*\*



## ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE

### Testo finale

#### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

..omissis...

#### Articolo 8 – Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione e degli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 9 delle presenti norme.

2. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 7 delle norme tecniche di attuazione P.A.T. vigente.

3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespresa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.

4. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

6. In attuazione all'art.7 delle norme tecniche di attuazione del P.A.T., il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio (di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004):

- eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants;
- realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relativa al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;





- risarcire i vincoli di utilizzo a “forestazione”.

7. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- le stesse aree che hanno originato il credito rispettando i parametri della Z.T.O. su cui ricade l'intervento;
- le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- ambiti specifici per l'atterraggio di crediti edilizi e caratterizzato da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui precedente c.4;
- le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004;
- le aree soggette a P.U.A. nel Piano degli Interventi.

8. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi, misurata in  $m^3$ - $m^2$  a seconda della destinazione d'uso, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, nell'esistente stato di fatto e di diritto maggiorato del costo per il ripristino ambientale, ed il valore unitario di mercato ( $€/m^3$  -  $€/m^2$  edificabile) dell'ambito territoriale individuato per l'utilizzazione dei diritti edificatori espressi dallo stesso, incrementato di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico.

9. Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) è istituito ai sensi della L.R. 04 aprile 2019, art. 4 e della D.G.R.V. 263/2020

a) I crediti, ordinari (CE) e/o da rinaturalizzazione (CER), qualora presenti, sono inseriti nell'elaborato “07 RECRED” allegato al P.I. in cui sono riportati:

- tipologia del credito edilizio;
- titolare del credito edilizio;
- provvedimento amministrativo di generazione del credito;
- origine del credito;
- valore del credito;
- dati identificativi dell'immobile;
- atto notarile;

trasferimento ed utilizzazione del credito:

- acquirente del credito edilizio;
- atto notarile;

atterraggio del credito edilizio:

- area di atterraggio;
- estinzione del credito.

b) All'atto della registrazione del credito, il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere, previa perizia di stima giurata, una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera qualora ciò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di un'opera incongrua individuata nel P.I.

10. In caso di demolizione di un'opera incongrua, o di intervento di rinaturalizzazione o comunque soggetto allo stesso procedimento, affinché il credito sia utilizzabile, l'intervento medesimo dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.



11. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

#### **Articolo 8bis – Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua alcune opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREd e ai relativi "sussidi operativi" (elaborato "07" del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

2. L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Giunta o di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.

#### **Articolo 8ter – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono intesi come una capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della L.R. 11/2004, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della L.R. 14/2017, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.

...omissis...



### **TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO**

...omissis...

#### **CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE**

...omissis...

##### **Articolo 20 - Z.T.O. "B Residenziali consolidate"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A", con densità territoriale esistente superiore a 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono le seguenti.

a) residenziale:

6. le abitazioni civili;
7. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
8. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
9. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
10. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

2. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

6. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
7. uffici pubblici;
8. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
9. studi professionali;
10. ambulatori medici, di analisi e simili.

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;



18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
5. attrezzature militari;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
7. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammessi per edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.
- Tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo "C": per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, e comunque per tutti gli edifici con destinazione non compatibile, è previsto il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona con un indice fondiario massimo di  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della presente variante. In tale eventualità dovranno essere reperite le aree a servizi (standard) prescritte dalla vigente normativa.

4. Parametri urbanistici:

<i>a.1) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo. È ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a $0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di <math>150 \text{ m}^3</math>;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti (comprensivi dell'esistente) (<math>250 \text{ m}^2</math> di superficie utile di calpestio, <math>1.000 \text{ m}^3</math> di volume, rapporto di copertura <math>&lt; 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2</math>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della variante e purché venga assicurata la</li></ul>



	<p>dotazione di aree a parcheggio prescritta dalla L.R. 50/2012;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.</li></ul> <p><b>Nuova edificazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;</li><li>• sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di edificabilità espressi dal repertorio normativo, nel rispetto del seguente presupposto, ovvero: gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. ricadente in “Z.T.O. B” fino alla concorrenza dell’indice di edificabilità, previsto dal repertorio normativo;</li><li>• le aree destinate a “verde privato” non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li></ul> <p><b>Ricostruzione-ampliamento:</b></p> <p>negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</p>
<p><i>b) Distacco tra fabbricato</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l’applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li><li>• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. previsioni plani volumetriche).</li></ul>



<i>c) Distanze dai confini</i>	Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Altre distanze: <ul style="list-style-type: none"><li>• con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche);</li><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a minimo 7,50 m, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento.
<i>e) Altezze</i>	Quelle previste dal Repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

#### **Articolo 21 - Z.T.O. "C1 Residenziali di completamento"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

2. Oltre alle destinazioni residenziali (art. 6, c.1, lett. a)) e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso ai sensi del precedente art.6, comma 1, lett. b), c), d), f) con esclusione dei punti 5),10),15); per quanto riguarda la destinazione commerciale, Sono inoltre ammesse quelle di cui alla lettera h), del comma 1, art. 6, ad eccezione del punto 2).

a) residenziale:

6. le abitazioni civili;
7. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
8. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
9. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
10. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:



2. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

6. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
7. uffici pubblici;
8. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
9. studi professionali;
10. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

11. artigianato;
12. attività connesse all'autotrasporto.

f) Commerciale:

1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
16. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
17. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

Sono ammesse solamente le medie strutture di vendita laddove previsto puntualmente dal P.I.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

2. impianti sportivi;
13. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
14. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
15. attrezzature militari;
16. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
17. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammesse, per edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01. Per gli edifici



con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene.

- Tipo “B”: nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- tipo “C”: per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, e comunque per tutti gli edifici con destinazione non compatibile, è previsto il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d’uso di zona con un indice fondiario massimo di  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della presente variante. In tale eventualità dovranno essere reperite le aree a servizi (standard) prescritte dalla vigente normativa.

#### 4. Parametri urbanistici:

<i>a.1) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo. È ammesso inoltre l’atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a $0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l’ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di <math>150 \text{ m}^3</math>;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell’esistente nei limiti, comprensivi dell’esistente (<math>250 \text{ m}^2</math> di superficie utile di calpestio, <math>1.000 \text{ m}^3</math> di volume, rapporto di copertura <math>&lt; 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2</math>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell’esistente e dell’ampliamento vengano armonizzate con l’edilizia al contorno;</li><li>• è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della variante e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dalla L.R. 50/2012;</li><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.</li></ul> <b>Nuova edificazione:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;</li><li>• sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di edificabilità espressi dal repertorio normativo, nel rispetto del seguente presupposti ovvero gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. estendono il</li></ul>





	<p>vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. ricadente in Z.T.O. "C1" fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità, previsto dal repertorio normativo;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li></ul> <p><b>Ricostruzione-ampliamento:</b> negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</p>
<i>b) Distacco tra fabbricato</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li><li>• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche).</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<p>Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</p> <p>Altre distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<p>La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	<p>Quelle previste dal Repertorio normativo, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.</p>



<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>b) Note</i>	E' ammesso l'allineamento degli accessi carrai a seguito di motivata giustificazione, fatta salva la tipologia di strada.

...omissis...

### **Articolo 23 –Z.T.O. “RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo” (ex “Z.T.O. C1.1”)**

1. La zona territoriale omogenea individua, in coerenza con gli ambiti di edificazione diffusa identificati dal P.A.T. che non modificano il perimetro delle ex “Z.T.O. C1.1” del previgente P.R.G., le porzioni di territorio “periurbano” ovvero le zone parzialmente urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, che si trovano all’interno del territorio agricolo.

2. Le zone residenziali diffuse sono assimilabili alle Z.T.O. "C" ai sensi del D.M.1444/1968 e parificate alla Z.T.O. “C1.1” ai sensi della ex LR. 24/1985.

3. La destinazione d’uso ammesse sono le:

a) residenziale:

11. le abitazioni civili;
12. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
13. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
14. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
15. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

3. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d’epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d’epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d’uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività (massimo 250 mq SL);
2. studi professionali (massimo 250 mq SL);

d) Produttiva artigianale:

6. artigianato (massimo 250 mq SL);
7. attività connesse all’autotrasporto (massimo 250 mq SL).

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato – massimo 250 mq SL);



4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc. (massimo 250 mq SL) ;

18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido (massimo 250 mq SL).

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68; opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Modalità di intervento. :

- tipo "A": sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili, ovvero non ricomprese tra quelle al precedente c. 3, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza e igiene;
  - tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo e del repertorio normativo. Qualora le nuove edificazioni ammesse comportassero la necessità di adeguare o integrare le opere di urbanizzazione degli ambiti diffusi interessati, il Comune potrà subordinare gli interventi a convenzionamento;
  - tipo "C": per gli immobili esistenti a destinazione non residenziale è ammessa la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili (di cui al precedente comma 3bis, lett. b), c) d) f) ed h) per una sola volta, fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> con massimo due unità, o 1.200 m<sup>3</sup> per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m<sup>3</sup>).
8. Parametri edificatori

<i>a.1) Indice edificabilità fondiaria</i>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> È ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
<i>a.2) Edificabilità</i>	<b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari o bifamiliari esistenti, intendendosi come tali quelli singoli, per una sola volta, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità abitativa;</li><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti, comprensivi dell'esistente, (250 m<sup>2</sup> di superficie utile di calpestio, 1.000 m<sup>3</sup> di volume, rapporto di</li></ul>



	<p>copertura &lt; 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della presente Variante parziale al P.I., purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della Variante parziale al P.I., purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dall'art. 16 della L.R. n° 15/2004 e secondo quanto disposto dalla L.R. 11/2004;</li><li>• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo;</li><li>• per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui all'art. 27 delle presenti N.T.O.;</li></ul> <p><b>Nuova edificazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sono ammesse nuove costruzioni secondo l'indice di edificabilità previsto per la zona e nel rispetto dei seguenti presupposti e prescrizioni:<ul style="list-style-type: none"><li>a) le nuove costruzioni sono ammesse su lotti liberi aventi una superficie minima di 800 m<sup>2</sup>, con un volume massimo di 800 m<sup>3</sup> e massimo 2 unità abitative, nel rispetto dell'indice fondiario previsto;</li><li>b) gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 2 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tenere conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;</li></ul></li><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile;</li><li>• negli interventi di ricostruzione di fabbricati ad uso residenziale il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo;</li></ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>• i lotti di completamento posti ai margini degli abitati devono essere dotati di confinazioni arboree costituite da filari alberati, siepi, formazioni arbustive autoctone, lineari e continue lungo tutto il perimetro esterno (lato campagna), a chiusura e delimitazione dell'insediamento extraurbano, al fine di mitigare l'impatto degli insediamenti con il territorio agricolo aperto, laddove ciò risulti opportuno e coerente con le finalità di tutela del paesaggio rurale.</li></ul>
<i>b) Distacco tra fabbricati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<p>Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</p> <p>Altre distanze con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</p>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</li><li>• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• nel caso di fabbricati a minore distanza rispetto a quanto previsto, gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fondo stradale</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	7,50 (per gli ampliamenti eventuale allineamento con l'esistente).
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	<p>Isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.</p> <p>I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche della zona agricola (in coerenza con i disposti dell'art. 20.3 delle norme tecniche del P.A.T.).</p> <p>È inoltre ammessa la possibilità di realizzare una porzione di</p>



	copertura piana o con “tetto verde” purché sia armonicamente inserita nel contesto ed in percentuale contenuta e proporzionata alla superficie coperta. Nello specifico, nel caso di tetto “verde”, qualora questo non sia più esistente, si prescrive il ripristino della copertura originaria ovvero di quella prevista dalla tipologia edilizia propria della zona territoriale omogenea di riferimento.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>i)</i>	E' ammesso l'allineamento degli accessi carrai a seguito di motivata giustificazione, fatta salva la tipologia di strada.
<i>l)</i>	Eventuali tombamenti sono ammessi solamente lungo il fronte strada finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da destinare ad uso pubblico. (quali ad esempio allargamento sede viaria, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.) .

6. Come stabilito dall'art. 7 delle presenti norme per le edificazioni di volumetria superiore agli 800 m<sup>3</sup>, la quota eccedente sarà sottoposta all'istituto della perequazione.

7. In tutte le zone omogenee cosiddette “sature” indicate nel “repertorio normativo (elab. “04.c”)”, ovvero in cui l'indice di edificabilità esistente è superiore a quello di progetto, è sempre ammesso, ad eccezione della nuova costruzione, l'ampliamento “una tantum” (150 m<sup>3</sup>) per adeguamenti igienico sanitari.

#### **Articolo 24 – “N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo”**

1. Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T. (art. 20.3) sulla base dell'analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, identifica, all'interno del territorio comunale, l'edificazione diffusa integrando le preesistenti “Z.T.O. C1.1 Residenziali periurbane di completamento” con l'individuazione nella cartografia di nuovi “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo (NRA)”.

1bis. I “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo” sono assimilabili alle Z.T.O. “C” ai sensi del D.M.1444/1968 (per le distanze dalle strade e relative fasce di rispetto).

2. Tali ambiti comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

3. Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare anche attraverso apposita convenzione:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le



condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. A tal proposito è consentita, nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice della Strada, l'apertura di nuovi accessi carrai a servizio del fondo di massimo 8,00 m di larghezza, anche con tombamento di tratto di fosso strettamente necessario all'accesso al fondo stesso, secondo le indicazioni contenute nel Piano delle Acque comunale e previo ottenimento del nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica, e la possibilità di realizzare posti auto sul fronte strada.

Eventuali ulteriori tombamenti sono ammessi solamente lungo il fronte strada finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da destinare ad uso pubblico. (quali ad esempio allargamento sede viaria, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.).

- Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi, macchie arbustive e arboree.

3bis. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) residenziale:

16. le abitazioni civili;
17. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
18. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
19. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
20. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

4. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività (massimo 250 mq SL);
2. studi professionali (massimo 250 mq SL);

d) Produttiva artigianale:

9. artigianato (massimo 250 mq SL);
10. attività connesse all'autotrasporto (massimo 250 mq SL).

f) Commerciale:

3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato – massimo 250 mq SL);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc. (massimo 250 mq SL);
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido (massimo 250 mq SL).

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;



6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;  
opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.  
Sono consentiti comunque ampliamenti fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> per fabbricato o per unità qualora si dimostri la distinzione e divisione delle unità originarie a far data dall'adozione del P.A.T. (22/04/2009);
- tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo e delle relative schede (allegato "04.b" del P.I.) Qualora le nuove edificazioni ammesse comportassero la necessità di adeguare o integrare le opere di urbanizzazione degli ambiti diffusi interessati, il Comune potrà subordinare gli interventi a convenzionamento (Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001);
- tipo "C": per gli immobili esistenti a destinazione non residenziale è ammessa la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili (di cui al precedente comma 3bis, lett. b), c) d) f) ed h) per una sola volta, fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> con massimo due unità, o 1.200 m<sup>3</sup> per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m<sup>3</sup>).

6. Il P.I. potrà recepire le proposte di nuova edificazione, all'interno di tali nuclei, con richiesta di lotti liberi di volumetria definita di 800 m<sup>3</sup> per un massimo di n. 2 unità abitative (ai fini del calcolo della S.A.U. , il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza S.A.U. di minimo 600 m<sup>2</sup> massimo 1000 m<sup>2</sup>; la rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata come terreno agricolo). All'interno di questi lotti la nuova edificazione sarà possibile solo se gli interventi proposti:

- non comportino la creazione, nei nuclei residenziali in cui ricadono, di una seconda fila di lotti;
- nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- non comportino la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, al fine di mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

7. Il richiedente dovrà impegnarsi, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario:

- ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
- ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree, utilizzando le specie di cui all'art. 19 del Prontuario (elaborato 05 del P.I.)

8. Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione (precedente c. 4 ~~2~~) non potranno essere alienate prima di 10 anni dall'agibilità a persone che non siano familiari o eredi fino





al 3 grado in linea retta dal richiedente l'agibilità; in caso contrario saranno soggette a perequazione urbanistica. Inoltre, in caso di nuova edificazione non per scopi familiari, si prevede l'obbligo di procedere con accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo.

9. Il rilascio delle autorizzazioni alla nuova edificazione di volumetria predefinita (800 m<sup>3</sup>) è subordinato alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta. Tale "prescrizione" potrà eventualmente essere riportata nel titolo abilitativo all'atto del suo rilascio. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale. Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica; in caso di nuova costruzione non per scopi familiari, sarà obbligo procedere tramite accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo;

- esclusivamente per i "lotti di testa", alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (D.C.C. n. 15 del 17/05/2017), da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi dell'art.20.3 delle N.T.A. del P.A.T. approvato.

10. La volumetria residua, una volta saturata quella disponibile per la nuova edificazione secondo quanto riportato nel suddetto elaborato "04.b", si intende utilizzabile per ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso all'interno dello stesso nucleo non in deroga a quanto disposto dai precedenti commi 4 e 5.

#### 11. Parametri urbanistici

<p><i>a) Edificabilità</i></p>	<p><b>Nuova edificazione:</b> Lotto libero a volumetria definita</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.</li><li>• è ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, sempre nel rispetto del volume massimo edificabile di 800 m<sup>3</sup> per lotto.</li></ul> <p><b>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è sempre consentito, per gli edifici esistenti l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup>;</li><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie totale e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti, comprensivi dell'esistente (250 m<sup>2</sup> di superficie utile, 1.000 m<sup>3</sup> di volume, rapporto di copertura &lt; 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), per le attività artigianali di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I., purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e</li></ul>
--------------------------------	---



	<p>dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti purché autorizzate alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I., purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio prescritta dall'art. 16 della L.R. n° 15/2004 e secondo quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;</li><li>• per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui all'art. 27 delle presenti N.T.O.;</li><li>• gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tenere conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. (22/04/2009) fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;</li><li>• negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.</li></ul>
<i>b) Distacco tra fabbricati</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li><li>• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile.</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.</li><li>• Altre distanze con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</li><li>• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• nel caso di fabbricati a minore distanza rispetto a quanto previsto, gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fondo stradale</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	7,50 (per gli ampliamenti eventuale allineamento con l'esistente).
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Tipologia edilizia</i>	Isolato, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti. Per le nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 2 unità abitative. I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche della zona agricola. È inoltre ammessa la possibilità di realizzare una porzione di copertura piana o con "tetto verde" purché sia armonicamente inserita nel contesto ed in percentuale contenuta e proporzionata alla superficie coperta". Nello specifico, nel caso di tetto "verde", qualora questo non sia più esistente, si prescrive il ripristino della copertura originaria ovvero di quella prevista dalla tipologia edilizia propria della zona territoriale omogenea di riferimento.
<i>i) Permeabilità fondiaria</i>	Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
<i>l) Note</i>	Sono vietati i piani interrati/seminterrati

13. Sono fatti salvi i diritti acquisiti, alla data di adozione della presente variante, dei proprietari di terreni ricadenti in porzioni di nucleo corrispondenti alle "ex C1.1" del previgente P.R.G.

#### **Articolo 25 - "Z.T.O. C2 Residenziali di espansione"**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge gli  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

2. Oltre alle destinazioni residenziali (art. 6, c.1, lett. a)) e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le destinazioni d'uso ai sensi del precedente art.6, comma 1, lettere b), c), d) limitatamente al punto 1), lettera f) ad esclusione del punto 10).

a) residenziale:

1. le abitazioni civili;
2. gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.;
3. le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;



4. i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.

5. collegi, studentati, colonie, residenze stagionali (e relativi servi), affittacamere e bed & breakfast.

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato;

f) Commerciale:

1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
5. la logistica;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli impianti di distribuzione di carburanti;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di scherma, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
2. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;



7. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Modalità di intervento:

- tipo "A": sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
- Tipo "B": con piano urbanistico attuativo che potrà prevedere le modificazioni consentite dai disposti della L.R. 11/2004 e s.m.i. È ammessa la compensazione dei volumi.

4. Parametri urbanistici:

<i>a) Indice edificabilità</i>	Quello riportato nel Repertorio normativo.
<i>b) Distacco tra fabbricato</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;</li><li>• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;</li><li>• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;</li></ul>
<i>c) Distanze dai confini</i>	Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Altre distanze: <ul style="list-style-type: none"><li>• con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di asservimento urbanistico fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.</li></ul>
<i>d) Distanze dalle strade</i>	La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a: <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo diverse distanze previste dal P.U.A.</li></ul>
<i>e) Altezze</i>	Quelle previste dal Repertorio normativo.
<i>f) Superficie coperta</i>	Nessuna limitazioni e, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.
<i>g) Caratteri degli interventi e tipologia edilizia</i>	Lo strumento urbanistico dovrà contenere precise disposizioni planivolumetriche - tipologiche, formali e costruttive, secondo quanto previsto dall'art. 1, c. 6, lett. c) Legge 443/2001 la cui sussistenza deve essere esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani.
<i>h) Permeabilità fondiaria</i>	Non inferiore al 30% della superficie fondiaria.



<i>i) Alberature e arbusti</i>	Alberature: non inferiore a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e arbusti: 60 unità/ettaro. Per le specie arboreo-arbustive da piantumare si fa riferimento all'art. 19 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (elab. 05 del P.I.).
<i>l) Vasche di accumulo</i>	All'interno delle Z.T.O. "C2" con superficie territoriale superiore a 2,00 ettari dovrà essere prevista una vasca di accumulo della capacità di 300 m <sup>3</sup> /ha, da realizzare anche mediante l'abbassamento di parte dell'area a verde pubblico.

5. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, esclusivamente come di "atterraggio", nei limiti di quanto previsto dall'elaborato "Sussidi operativi".

...omissis...

### CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE

...omissis...

#### Articolo 29 - Z.T.O. "D1 Industriale-artigianale e commerciale di completamento"

1. Zone indicate "industriali" dall'originario P.d.F. e confermate dal P.R.G. e dal presente P.I. in «zone industriali ed artigianali–commerciali» ove esistono, alla data di adozione del presente piano, aziende con impianti attivi o inattivi per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione e/o ampliamento.

2. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2bis. Sono consentite le destinazioni d'uso ai sensi del precedente art. 6, c. 1, lettere b), c), d), f) e h).

b) turistico-ricettiva:

1. alberghi, motel, villaggi - albergo e residenze d'epoca alberghiere, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra - alberghiere. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inserite.

c) Direzionale:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società enti o istituti;
2. uffici pubblici;
3. ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali od impianti destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica;
4. studi professionali;
5. ambulatori medici, di analisi e simili.

d) Produttiva artigianale:

1. artigianato;
2. attività connesse all'autotrasporto.

e) Produttiva industriale:

1. produttive di tipo manifatturiero;
2. attività a cielo aperto (deposito, lavorazioni, rimessaggio, ecc.)
3. insediamento di tipo agro-industriale;
4. attività industriali.

f) Commerciale:



1. le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali;
2. commercio all'ingrosso, magazzini;
3. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato);
4. le piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc.;
5. la logistica;
6. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
7. gli edifici ed i locali sedi di rappresentanze commerciali;
8. i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
9. le autorimesse pubbliche;
10. i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento;
11. i chioschi e le edicole;
12. i locali per cure fisiche;
13. le cliniche, le case di cura;
14. i locali per attività artistiche, culturali e sociali;
15. gli impianti di distribuzione di carburanti;
16. gli spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
17. le palestre o gli impianti sportivi o ricreativi;
18. le scuole di qualsiasi tipo o equiparate (materne, elementari, medie, superiori, di ballo, di schermo, di lingue, di guida, ecc.) gli asili nido.

h) pubbliche o di interesse pubblico:

1. impianti sportivi;
2. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
3. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
4. impianti per la telefonia mobile e fissa, cabine elettriche, centrali a gas, ecc.;
5. attrezzature militari;
6. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68; opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

3. Parametri urbanistici:

<i>a) Rapporto copertura</i>	50%. Ai fini del computo non sono conteggiate le tettoie aperte sui tre lati con H max 2,20 m e sporgenza 5,00 m. E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva pari al 10% dell'indice di copertura nel rispetto della disciplina urbanistica di zona.
<i>b) H max</i>	10,50 m (esclusi i volumi tecnici o impianti speciali. Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte).
<i>c) Distacco tra fabbricati</i>	Minima di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione delle cabine elettriche e degli impianti tecnologici, che dovranno comunque rispettare quanto prescritto dal C.C.
<i>d) Distanza dai confini</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, dei silos, delle antenne,</li></ul>



	<p>delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di 5,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite sul confine.</li><li>• Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza.</li></ul>
<i>e) Distanza dalle strade</i>	<p>La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,00 m per strade a fondo cieco;</li><li>• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;</li><li>• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;</li><li>• salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.</li></ul>
<i>f) Permeabilità fondiaria</i>	<p>Non inferiore al 30% della superficie fondiaria</p>

4. E' ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, di altezza massima 3,00 medio e lunghezza massima 5,00 m con copertura permeabile, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché, in ogni caso, la distanza tra il bordo esterno e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini (*nel rispetto del Codice Civile*).

5. Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli con superficie appositamente destinata, non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto interessato.

6. In riferimento ai rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati a servizi di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968 e all'art. 31 della L.R. 11/2004, qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici con destinazioni prevalentemente commerciali e direzionali, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, dovrà rispettare i limiti previsti dalle norme di cui sopra. In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota già reperita in sede di strumento urbanistico attuativo, verranno ricavati all'interno della superficie fondiaria. Nel caso di insediamenti misti la dotazione di spazi pubblici verrà calcolata in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

7. In tali zone sono esclusi nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.

8. I progetti edilizi relativi alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di insediamenti produttivi ammessi per questa zona dovranno necessariamente contenere tutte le informazioni e le dimostrazioni relative al rispetto dei requisiti previsti dalla Circolare Regionale n. 13/97 approvata con D.G.R. n. 1887 del 27.05.1997.





9. Per gli edifici esistenti con destinazione residenziale ricadenti in zona “D1” alla data di adozione della variante n.1 al P.I., è sempre consentito un volume massimo, compreso l’esistente, di 800 m<sup>3</sup> oppure, in alternativa, l’ampliamento volumetrico del 20% con un massimo di 150 m<sup>3</sup>.  
...omissis...

#### **CAPO IV – SISTEMA RURALE**

...omissis...

##### **Articolo 36 – Z.T.O. “E – Agricola”**

1. La destinazione d’uso prevalente è quella agricola o connessa all’attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.

2. All’interno di queste aree, il P.I. persegue:

- la salvaguarda dell’assetto agrario e delle relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- la conservazione e il ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- lo sviluppo e l’integrità delle aziende agricole e dell’attività agricola, promuovendo e tutelando, nel contempo, forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.
- lo sviluppo di forme collegate all’attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale;
- il trasferimento delle attività incompatibili con l’ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).

3. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall’art.45 della L.R. 11/2004.

4. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente articolo e gli interventi di nuova edificazione previsti all’art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo articolo 37.

5. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo articolo 37:

- le serre fisse;
- le serre mobili con un’altezza superiore a 4,00 m;
- l’edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici: la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici concimaie, nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
- manufatti minori.



6. In queste aree l'edificazione ammessa dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità dell'ambiente agrario quali canali, macchie boscate, filari alberati, che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità.

7. Sono ammessi:

- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

8. In tale zona non sono consentiti:

- scavi e movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

9. In tale zona, per le siepi di cui alla tavola "2-Invarianti" del P.A.T., sono ammessi interventi di ceduazione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente. Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

10. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo di 800 m<sup>3</sup>.

...omissis...

### **Articolo 38 – Sottozona "ET Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali"**

1. Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P.I.

2. In esse è vietata ogni nuova edificazione; è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, nonché gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento statico, dei volumi esistenti.

3. Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo (annessi - stalle) è consentito per una sola volta, ai fini funzionali un aumento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 20% di quella esistente a condizione che l'attività agricola sia condotta dall'imprenditore a titolo principale sempre che sussistano i presupposti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

4. Per gli immobili compresi nella presente sottozona, non direttamente vincolati, è prescritta specifica analisi storico-filologica finalizzata:

- alla corretta classificazione del compendio immobiliare ai fini della sua individuazione come "bene culturale e ambientale" e corrispondenti "aree di tutela", con particolare riferimento alle analisi operate dal P.A.T. (carta dei vincoli e carta delle invarianti);
- alla definizione dei gradi di trasformabilità in rapporto alla conservazione tipologica della struttura insediativa rurale originaria.

5. Per gli immobili appartenenti alla sottozona, degradati, dismessi o in corso di dismissione, non più legati agli usi agricoli originari (abitazione – annessi non più funzionali alla conduzione del fondo),



soprattutto qualora compresi nel centro urbano, trova applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 14/2019.

6. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo di 800 m<sup>3</sup>.

### **Articolo 39 – Sottozona "EP Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione)"**

1. La sottozona comprende le aree di pregio ambientale ed ecologico, destinate in prevalenza ad uso agricolo, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (corso d'acqua del fiume Bacchiglione, macchie boscate, siepi, ecc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal P.A.T. e ridefinite dal P.I. Tali aree, individuate in cartografia negli elaborati grafici "01" e "02" in scala 1:5.000 e "03" in scala 1:2.000, assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale di "Parco Fluviale Agricolo".

2. La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

3. Modalità di intervento.

- Nuova edificazione: è ammessa in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
- Intervento di nuova costruzione di ricoveri attrezzi di cui all'art. 37 c. 8 ;
- interventi su esistente: secondo quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , salvo quanto previsto dalla normativa specifica per gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale.

18. In queste aree gli interventi di cui al precedente c. 3 dovranno comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 m) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:

- le fasce vegetative;
- le siepi di connessione ecologica;
- siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
- il sistema della rete idraulica minore,

19. Sono ammessi inoltre:

- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi;
- la realizzazione di opere pubbliche quali piste ciclabili e percorsi pedonali di collegamento da e con la Ciclovía del Bacchiglione, attracchi per le imbarcazioni fluviali, piccole aree di sosta a servizio degli itinerari ciclo pedonali esistenti, ecc.

20. Sono vietati:

- le serre fisse;
- le serre mobili;



- l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
- impianti e manufatti minori;
- le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali;
- sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo;
- la costruzione di impianti fotovoltaici sui fabbricati con inclinazione diversa rispetto a quella della falda sul tetto;
- la costruzione di impianti fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
- gli interventi volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante della rete ecologica. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti.

7. E' possibile, promuovere forme di attività turistica e agriturismo, ai sensi delle L.R. 33/2002 e 28/2012, legate alla presenza della "Ciclovia del Bacchiglione", che si armonizzino con la vocazione ambientale anche attraverso la creazione di itinerari tematici e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

8. Altresì, il P.I. promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il P.I. promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

9. Tali zone, quali ambiti di pregio ambientale e paesaggistico, in merito alla disciplina dei crediti edilizi sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").