



ELABORATO
04

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI SACCOLONGO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n. 03 al P.I.

Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

COMUNE DI SACCOLONGO

Sindaco
Steve Garbin

Assessore Urbanistica
Alberto Garbin

Responsabile del procedimento
geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio tecnico
geom. Emanuela Icari

PROGETTISTA
"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello
con urb. Marco Rossato

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

GIUGNO 2023



| | |
|---|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| Articolo 1 – Contenuti e finalità del Piano degli Interventi..... | 4 |
| Articolo 2 - Elaborati di P.I..... | 4 |
| Articolo 3 – Efficacia del P.I..... | 5 |
| Articolo 3bis – Aree non pianificate | 6 |
| Articolo 4 – Prevalenza tra contenuti..... | 6 |
| Articolo 5 – Rapporto tra P.A.T. e P.I. | 7 |
| Articolo 6 – Destinazioni d’uso e relativo fabbisogno di standards..... | 7 |
| Articolo 7 – Perequazione urbanistica | 12 |
| Articolo 8 – Credito edilizio | 15 |
| Articolo 8bis – Opere incongrue | 17 |
| Articolo 8ter – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER)..... | 18 |
| Articolo 9 – Compensazione urbanistica..... | 18 |
| Articolo 10 – Accordi di programma | 19 |
| Articolo 11 – Accordi tra soggetti pubblici e privati..... | 19 |
| Articolo 12 – Scheda norma | 20 |
| TITOLO II – DISCIPLINA EDILIZIA E METODI DI MISURAZIONE | 22 |
| Articolo 13 – Parametri e metodi di misurazione | 22 |
| Articolo 14 – Distanze | 22 |
| Articolo 15 – Definizione di elementi architettonici | 23 |
| Articolo 15bis – Recupero dei sottotetti a fini abitativi | 24 |
| Articolo 16 – Costruzioni accessorie e pertinenze | 24 |
| Articolo 17 – Arredi da giardino (pertinenze attività edilizia libera)..... | 24 |
| TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO | 25 |
| CAPO I – LO ZONING NEL P.I. | 25 |
| Articolo 18: la suddivisione funzionale del suolo in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) | 25 |
| CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE | 26 |
| Articolo 19 - Z.T.O. “A Centro Storico” | 26 |
| Articolo 20 - Z.T.O. “B Residenziali consolidate” | 30 |
| Articolo 21 - Z.T.O. “C1 Residenziali di completamento” | 34 |
| Articolo 22 - Z.T.O. “C1/a Residenziali di completamento miste con edifici industriali e/o artigianali” | 39 |
| Articolo 23 –Z.T.O. “RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo” (ex “Z.T.O. C1.1”) | 40 |
| Articolo 24 – “N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo” | 46 |
| Articolo 25 - “Z.T.O. C2 Residenziali di espansione” | 53 |
| Articolo 26 - Edifici di interesse culturale e/o ambientale..... | 57 |
| Articolo 27 - Tipologie di intervento | 58 |
| CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO/COMMERCIALE..... | 63 |
| Articolo 28 - Insediamenti produttivi, commerciali e direzionali..... | 63 |
| Articolo 29 - Z.T.O. “D1 Industriale-artigianale e commerciale di completamento” | 63 |
| Articolo 30 – Z.T.O. “D3 Attrezzature stradali a servizio della circolazione veicolare” | 67 |
| Articolo 31 - ABROGATO | 69 |
| Articolo 32 - Attività produttive /commerciali esistenti in zona impropria da bloccare o trasferire | 70 |
| Articolo 33 - Il sistema commerciale (L.R. 50/2012) | 71 |
| Articolo 34 - Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) | 73 |
| CAPO IV – SISTEMA RURALE..... | 74 |
| Articolo 35 – La classificazione funzionale del territorio rurale..... | 74 |
| Articolo 36 – Z.T.O. “E – Agricola” | 77 |
| Articolo 37 – Le costruzioni nella aree agricole | 78 |
| Articolo 38 – Sottozona “ET Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali” | 86 |



| | |
|---|-----|
| Articolo 39 – Sottozona “EP Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione)” | 87 |
| Articolo 40 – “A.N.F. Annessi agricoli non funzionali alla conduzione del fondo” | 89 |
| CAPO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI | 92 |
| Articolo 41 – Z.T.O. “F1 Aree per l’istruzione” | 92 |
| Articolo 42 – Z.T.O. “F2 Aree e attrezzature di interesse comune” | 94 |
| Articolo 42bis – Aree e siti per impianti tecnologici pubblici di interesse collettivo | 96 |
| Articolo 43 – Z.T.O. “F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport” | 99 |
| Articolo 44 – Z.T.O. “F4 Parcheggi” | 100 |
| CAPO VI – SISTEMA INFRASTRUTTURALE..... | 101 |
| Articolo 45 – Disposizioni di carattere generale | 101 |
| Articolo 46 – Viabilità esistente e di progetto | 101 |
| Articolo 46 bis – Barriere infrastrutturali..... | 102 |
| Articolo 47 – Piste ciclopedonali e itinerari | 104 |
| TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE | 106 |
| CAPO I – ZONE SIGNIFICATIVE..... | 106 |
| Articolo 48 - Zone significative: norme generali | 106 |
| Articolo 49 - Piani Urbanistici Attuativi | 107 |
| Articolo 50 - Aree di riqualificazione e riconversione | 110 |
| Articolo 51 - Individuazione delle modalità | 111 |
| Articolo 52 - Caratteri specifici degli interventi | 111 |
| CAPO II – VINCOLI E TUTELE | 113 |
| Articolo 53 – Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 | 113 |
| Articolo 54 – Vincolo sismico | 115 |
| Articolo 55 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004..... | 115 |
| Articolo 56 – Vincolo paesaggistico e destinazione agro-silvo-pastorale – Usi civici | 116 |
| Articolo 57 – Centri storici (P.T.R.C., art.24) | 117 |
| Articolo 58 – Idrografia – Fasce di tutela e servitù idrauliche | 118 |
| Articolo 59 – Cimiteri | 120 |
| Articolo 60 – Viabilità: fasce di rispetto | 121 |
| Articolo 61 – Impianti di comunicazione elettronica | 122 |
| Articolo 62 – Elettrodotti: fasce di rispetto..... | 123 |
| Articolo 63 – Depuratore: fasce di rispetto..... | 124 |
| Articolo 64 – Allevamenti intensivi | 124 |
| Articolo 65 – Contesti figurativi..... | 125 |
| Articolo 66 – Coni visuali | 128 |
| Articolo 66 bis – Varchi urbani | 128 |
| Articolo 67 – Verde privato | 128 |
| Articolo 67 bis – Area verde priva di diritti edificatori | 129 |
| Articolo 68 – Inquinamento luminoso e acustico | 130 |
| CAPO III – FRAGILITA’ | 131 |
| Articolo 69 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori | 131 |
| Articolo 70 – Aree idonee | 131 |
| Articolo 71 - Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica” | 131 |
| Articolo 72 - Aree non idonee: sottoclassi di “compatibilità geologica” | 132 |
| Articolo 73 - Aree esondabili o a ristagno idrico | 132 |
| Articolo 74 - Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia | 132 |
| TITOLO V – NORME FINALI | 136 |
| Articolo 75 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio..... | 136 |
| Articolo 76 - Misure di salvaguardia..... | 136 |
| Articolo 77 – Norme abrogate | 136 |
| Articolo 78 – Nuove disposizioni legislative | 136 |
| Articolo 79 – Repertorio Normativo..... | 136 |



Allegato: scheda norma 137



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Contenuti e finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Saccolongo si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/09/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011 e nel Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., secondo il disposto dell'art. 12 della L.R. 11/2004, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
4. I contenuti del P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, sono definiti all'articolo 17 della LR.11/2004.

Articolo 2 - Elaborati di P.I.

1. Le presenti norme costituiscono parte integrante della variante ~~2~~ 3 del Piano degli Interventi che dispone dei seguenti elaborati:
 - Tavola "01 – Disciplina del suolo: intero territorio comunale (scala 1:5.000)"
 - Tavola "02 – Disciplina del suolo: intero territorio comunale - Fragilità (scala 1:5.000)"
 - Tavola "03.a – Disciplina del suolo: zona significativa Creola-Canton della Madonna (scala 1:2.000)"
 - Tavola "03.b – Disciplina del suolo: zona significativa Creola-Saccolongo (scala 1:2.000)"
 - Tavola "03.c – Disciplina del suolo: zona significativa Zona Industriale (scala 1:2.000)"
 - Elaborato "04 – Norme Tecniche Operative (N.T.O.)"
 - Elaborato "04.b – Nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA)" – **limitatamente alla scheda n. 04**
 - Elaborato "04.c – Repertorio normativo (R.N.)"
 - Elaborato "06 – Relazione con dimensionamento"
 - Elaborato "07 – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)"
 - Elaborato "08 – Registro Fondiario del consumo di suolo"
 - Elaborato V01 – Rapporto Preliminare Ambientale – Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.



- Elaborato V02 – Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato “E” D.R.G.V. 1400/2017) – variante n. 2 al P.I.
- Elaborato V03– Dichiarazione di non necessità della V.C.I.
- Elaborato – Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C.”

2. I seguenti elaborati risultano invariati rispetto al P.I. vigente:

- Elaborato “04.a – Annessi agricoli non funzionali (ANF)”
- Elaborato “04.b – Nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA)” – per tutte le schede ad eccezione della n. 04
- Elaborato “04.d – Schede attività produttive da confermare”
- Elaborato “04.e – Repertorio beni di valore storico, architettonico, culturale
- Elaborato “05 – Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale”

Articolo 3 – Efficacia del P.I.

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’Albo pretorio *on line* del Comune di Saccolongo. Al momento dell’entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.

2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere,

3. Secondo quanto previsto dell’articolo 18, c. 7 della LR. 11/2004, così come modificato dall’art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, **decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano degli interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio. In tali ipotesi si applica l’articolo 33 della L.R. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.**

~~dopo cinque anni dall’entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all’esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.~~

4. **Ai sensi dell’art. 18, co. 7bis della L.R. 11/2004 per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un**



contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

~~In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 7 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004 e s.m.i.~~

5. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero alle trasformazioni d'uso degli edifici non più funzionali disciplinati dalle schede tecniche puntuali previste dal presente P.I. dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.

6. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

Articolo 3bis – Aree non pianificate

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004, così come disciplinato al co 3 del precedente articolo.

2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 4 – Prevalenza tra contenuti

1. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle presenti N.T.O. e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

2. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo del Repertorio normativo e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel Repertorio normativo.



3. Nel caso di contrasto di previsioni tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (scala 1:2000 su 1:5000).

Articolo 5 – Rapporto tra P.A.T. e P.I.

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, c. 3, della LR. 11/2004 e s.m.i., il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino in modo sostanziale le scelte di pianificazione strutturale operata dal P.A.T. e gli obiettivi di sostenibilità contenuto nella V.A.S.;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare ed per la localizzazione di opere pubbliche), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standards

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal P.I., in conformità all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, 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.
- 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.
- e-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.

g) rurale:

1. abitazioni agricole;
2. impianti ed attrezzature per la produzione agricola;
3. laboratori per ricerca e lo sviluppo di tecniche colturali, ecc.
4. foresterie aziendali;
5. agriturismo;
6. attività di lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
7. allevamenti zootecnici;
8. ricoveri, cura e addestramento animali.

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

2. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, totalmente o in parte, la destinazione dell'edificio e/o delle aree pertinenziali.

2.1 Ogni mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere, che riguardi almeno il 50% della superficie utile di calpestio di ogni singola unità immobiliare, costituisce variazione essenziale dell'unità edilizia.

2.2 I cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle consentite dalla N.T.O. relativa alla zona omogenea dove ricade l'immobile interessato dal cambio d'uso, nonché tra quelle disciplinate dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle regionali;



- b) l'immobile, valutato con la nuova destinazione d'uso, presenti i parametri igienico-sanitari (altezze, superfici, rapporti di illuminazione, ecc.) prescritti dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle del Regolamento Edilizio;
- c) l'immobile risulti dotato delle superfici minime prescritte a parcheggio ed a servizi (verde, ecc.), nelle misure stabilite dalle Norme Tecniche Operative e dalle norme vigenti in materia; è fatta salva la possibilità di richiedere la monetizzazione degli standard;
- d) siano rispettate le normative e le disposizioni riferite al settore dell'attività che si intende insediare (sicurezza degli impianti, prevenzione degli incendi, superamento delle barriere architettoniche, ambiente ed inquinamento, ecc.);
- e) sia corrisposta al Comune la differenza del contributo di costruzione, calcolata tra il nuovo uso e quello precedente; in caso di differenza negativa, non è ammessa restituzione a favore dell'avente titolo sull'immobile interessato dal cambio d'uso.

2.3 Le condizioni di cui sopra devono legittimamente sussistere al momento della efficacia del titolo abilitativo.

3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e secondo le quantità espresse successivamente.

| STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALE | |
|---|---|
| Articolo 31, c. 3a – L.R. 11/2004 | 30 m²/ab. |
| F1 (istruzione) | 4,5 m ² /ab. |
| F2 (interesse comune) | 4,5 m ² /ab. |
| F3 (verde pubblico) | 15,5 m ² /ab. *(+5 m ² /ab.) |
| F4 (parcheggi) | 5,5 m ² /ab. *(+5 m ² /ab.) |
| * Dotazione aggiuntive ai sensi dell'art 32, c. 4, della L.R. 11/2004 (P.U.A. superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³) | |

| STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONI INDUSTRIALE/ARTIGIANALE | |
|---|--|
| Articolo 31, c. 3b – L.R. 11/2004 | 10 m² ogni 100 m² di superficie |



| | |
|---------------------|-----|
| F3 (verde pubblico) | 20% |
| F4 (parcheggi) | 80% |

| STANDARDS URBANISTICI PER COMMERCIALI/DIREZIONALI | |
|---|---|
| Articolo 31, c. 3c – L.R. 11/2004 | 1 m² ogni 1 m² di s.l.p. |
| F4 (parcheggi) | 100% |
| I parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano | |

| STANDARDS PER DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE | |
|--|--|
| Articolo 31, c. 3d – L.R. 11/2004 | 15 m² ogni 100 m³ |
| F3 (verde pubblico) | 40 % |
| F4 (parcheggi) | 60 % |
| Articolo 31, c. 3d – L.R. 11/2004 (insediamenti all'aperto) | 10 m² ogni 100 m³ |
| F3 (verde pubblico) | 30 % |
| F4 (parcheggi) | 70 % |

4. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità indicate nella L. 122/1989.

5. Relativamente alla disciplina dei posti auto, si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.4 del R.E.C.

6. Lo standard primario potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di 150 m) purché assolva comunque alla sua funzione;

7. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del P.I. e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:

- soggetti a P.U.A.;
- oggetto di A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004 e s.m.i.;
- oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.



8. Il reperimento di spazi pubblici di cui ai commi precedente può essere monetizzato (previo parere tecnico dell'Amministrazione Comunale) nel caso di dimostrata impossibilità dello stesso o l'inopportunità nel caso di dotazioni sovradimensionate nelle aree interessate o contermini. In ogni caso la monetizzazione sarà possibile nei seguenti casi:

- interventi edilizi diretti (IED);
- dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede norma;
- laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione dà diritto allo scomputo totale o parziale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterrrebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi e attrezzature pubbliche tra quelle previste dallo strumento generale.

9. Le quantità di standards di cui ai commi precedenti sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando le reali necessità territoriali, le dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale di Saccolongo può prevedere ulteriori superfici a standard primari, assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature per migliorare la qualità degli spazi urbani, così da realizzare servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

Articolo 7 – Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal P.I. in conformità al P.A.T. (art. 6 delle N.T.A.), sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR. 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

3. Gli ambiti assoggettati alla perequazione sono i seguenti:

- interventi su aree o immobili in variante urbanistica allo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;



- nuovi ambiti sottoposti a piani urbanistici attuativi (P.U.A.) e i comparti urbanistici;
- ambiti oggetto di accordi “pubblico-privati” (art. 6 L.R. 11/2004) e di “accordi di programma” (art. 7 L.R. 11/2004);
- ambiti di riqualificazione e riconversione;
- ampliamenti di zone residenziali individuate dal P.I.;
- cambio d’uso edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per la quota eccedente gli 800 m³;
- interventi all’interno delle Z.T.O. “R.D. Residenziali diffuse in ambito agricolo” (art. 23) per la quota eccedente la volumetria predefinita (800 m³);
- interventi di nuova costruzione all’interno dei “Nuclei residenziali in ambito agricolo” (art. 24) per la quota eccedente la volumetria predefinita (800 m³);

4. La perequazione non si applica ai seguenti casi:

- trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
- individuazione di aree a standard pubblico;
- interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti in saturazione dell’indice di zona, del rapporto di copertura o *una tantum* previsti dal P.I. ;
- interventi per scopi sociali oggetto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari, come l’edilizia residenziale convenzionata per le “giovani coppie”.

La definizione dei criteri perequativi è demandata a specifiche “linee guida” approvate dal Consiglio Comunale (o dalla Giunta); modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra “pubblico-privati”, di cui all’art. 11 delle presenti norme, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

5. La perequazione potrà attuarsi attraverso:

- a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:
 - per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
 - per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;



- per la localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi o altre forme di compensazione urbanistica;
 - per la formazione di sistemi ecologici (aree verdi attrezzate, fasce di mitigazione e corridoi ecologici urbani, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.
- b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.I. per un importo equivalente;
- c) l'amministrazione comunale, secondo le modalità stabilite con proprio atto può concedere la monetizzazione a favore del Comune di parte o di tutte le aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.
6. Non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
7. Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:
- il P.I. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti gli stessi diritti, ed oneri, in relazione alla trasformazione urbanistica delle aree, a prescindere dalla localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi;
 - ogni ambito di perequazione sarà inserito in apposite schede norma;
 - le aree destinate alla perequazione potranno anche non essere contigue tra di loro, purché mantengano la funzionalità all'attuazione delle previsioni di P.I.;
 - in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione che costituirà parte integrante del P.U.A., dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, anche laddove tali strumenti siano previsti preventivamente. In ogni caso tali strumenti ed accordi sono condizionati alla conferma della loro previsione nel piano approvato.
8. Modalità per la corresponsione del plus-valore:
- il plus-valore, come sopra descritto, è soggetto all'approvazione dell'organo competente del Comune (P.U.A.: Giunta comunale – Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile – Accordo Pubblico Privato: Consiglio Comunale) . La sua determinazione non è modificabile se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti;



- per la monetizzazione del plus-valore si applicano le stesse modalità in vigore per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione della quota dello stesso plus valore.

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 invariati;
 - 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 ($\text{€}/m^3$ - $\text{€}/m^2$ 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 RECREDE 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.

Articolo 9 – Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

2. L'Amministrazione Comunale di Saccolongo, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata (articoli 7, 20, e 21 della suddetta L.R.).

4. Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.



5. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

Articolo 10 – Accordi di programma

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

Articolo 11 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.
3. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva.
4. Gli accordi di cui ai commi precedenti dovranno contenere almeno:
 - i dati relativi ai soggetti proponenti;
 - una scheda normativa che espliciti gli interventi previsti corredata da idonei elaborati grafici e fotografici, norme tecniche e parametri dimensionali specifici;
 - uno schema di atto d'obbligo/convenzione che precisi le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi e gli impegni assunti dalle parti;
 - una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;



- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati
5. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, co. 2 e seguenti, della L. 7 Agosto 1990, n.241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.
6. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.
7. Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati non valutati nel Rapporto Ambientale, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. (qualora abbiano una superficie territoriale uguale o superiore a 30.000 mq), anche in riferimento a quanto disposto dalla L.R. 25/2019, art. 2.

Articolo 12 – Scheda norma

1. Il P.I., attraverso le Schede Norma, indirizza gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
2. Le schede norma previste nel presente P.I. riguardano gli "Accordi Pubblico Privati" come da allegato alle presenti N.T.O.
3. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari mentre i riferimenti grafici hanno mero valore indicativo per la progettazione delle aree.
4. Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo "Superficie territoriale (ST)" è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo topografico; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a P.U.A. sono regolati dall'art. 47 delle presenti N.T.O.; per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata, attuabili mediante I.E.D., il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. La volumetria (V) assegnata è predeterminata dal piano, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi a indice di copertura (IC) e altezza dell'edificio sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.



5. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (SF) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno alle zone circostanti.



TITOLO II – DISCIPLINA EDILIZIA E METODI DI MISURAZIONE

Articolo 13 – Parametri e metodi di misurazione

1. Si rinvia alle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e di cui all'allegato "B" alla D.G.R.V. n. 669/2019 e agli allegati "A" e "C" al Regolamento Edilizio.

Articolo 14 – Distanze

1. Distanza minima dalle strada: come definita nella specifica normativa di zona omogenea di cui ai successivi articoli.

2. Distanza minima dai confini di proprietà: come definita nella specifica normativa di zona omogenea di cui ai successivi articoli.

3. Altre distanze: con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo asservimento urbanistico per il rispetto della distanza minima tra fabbricati.

L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, salvo diversa indicazione della norma di zona o del repertorio normativo.

4. Distanza minima tra fabbricati:

- tra pareti finestrate, anche con strada o spazio pubblico interposto: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10,00 m; è in ogni caso prescritta una distanza minima di 5,00 m tra pareti entrambe cieche di edifici contrapposti;
- tra pareti entrambe cieche: 5,00 m oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;
- altre distanze: con piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche con puntuali indicazioni delle masse, indicando le dimensioni planimetriche e volumetriche degli edifici proposti.

5. Distanza minima tra corpi di fabbrica: la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10,00 m qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- 5,00 m in ogni altro caso.

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

6. Distanza minima dai limiti di zona:



- da zone a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà, fatta eccezione per le zone di espansione, soggette a P.U.A., per le quali va comunque rispettata una distanza minima dal confine di zona non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m;
- nel caso di stessa proprietà, tra zone residenziali e zone "E", sarà possibile realizzare opere comportanti una modifica del suolo, come la realizzazione di una recinzione e/o la sistemazione degli accessi, previa piantumazione di una barriera a verde o filare alberato con funzione di mitigazione.

7. Distacchi e distanze particolari: quando l'applicazione delle norme relative alle distanze stradali alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Responsabile dell'U.T.C. può applicare questi ultimi.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle N.T.O. non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- alle strutture di arredo urbano, quali: pensiline bus, cabine, opere artistiche e simili con distanza minima dai confini di 1,50 m ;
- ai modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero degli attrezzi da giardino, non riconducibili a manufatti stabili ai fini residenziali, produttivi, commerciali, di altezza media inferiore a 2,40 m e di superficie massima di 6,00 m² con distanza minima dai confini di 1,50 m atto salvo il rispetto delle distanze del codice civile;
- ai manufatti completamente interrati;
- ai muri di cinta sino ai 3,00 m di altezza.

Articolo 15 – Definizione di elementi architettonici

1. Si rinvia alle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e di cui all'allegato "B" alla D.G.R.V. n. 669/2019 e all'allegato "A" al Regolamento Edilizio.



Articolo 15bis – Recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Per i fabbricati residenziali esistenti è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le finalità ed i limiti previsti dalla L.R. 23 dicembre 2019, n. 51. Tale norma non può essere applicata agli edifici vincolati dal P.I., ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85, dall'art. 10 della L.R. 24/85 e dal D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 16 – Costruzioni accessorie e pertinenze

1. Nei nuovi interventi edilizi residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali, purché pertinenziali agli edifici principali residenziali o anche staccati nel caso di autorimesse. Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti e costituzione dei necessari atti di asservimento, e comunque dovranno rispettare le normative previste dal Codice Civile.
2. Tale norma si applica alle zone a carattere residenziale, comprese le Z.T.O."R.D. Residenziali Diffuse in ambito agricolo" e "N.R.A. Nuclei Residenziali in ambito Agricolo". Relativamente alle Z.T.O. "E Agricole" si applica limitatamente ai manufatti di cui all'art. III.VI.10 che dovranno essere realizzati nelle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali esistenti.

Articolo 17 – Arredi da giardino (pertinenze attività edilizia libera)

1. Sono ammessi gli arredi costituiti da strutture aperte di cui all'art. III.VI.10 del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Su richiesta motivata da parte dell'Amministrazione Comunale, le casette d'arredo dovranno essere rimosse in ordine a problemi di viabilità e circolazione e di decoro pubblico. Sono comunque fatte salve le prescrizioni di tipo ambientale nelle zone soggette a vincolo.



TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO

CAPO I – LO ZONING NEL P.I.

Articolo 18: la suddivisione funzionale del suolo in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.)

1. Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni contenute nelle tavole di P.I. (scala 1:5.000 e 1:1.2000), è suddiviso in sistemi d'uso e di caratterizzazione del suolo.

2. Sistema storico e residenziale. Comprende:

- Z.T.O. "A - centri storico";
- Z.T.O. "B - residenziali consolidate;
- Z.T.O. "C1" - residenziali di completamento;
- Z.T.O. "C1/A – Residenziali di completamento miste con edifici industriali e/o artigianali;"
- Z.T.O. "RD – Residenziali diffuse in ambito agricolo"
- "N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo"
- Z.T.O. "C2 - residenziali di espansione".

3. Sistema produttivo/commerciale. Comprende:

- Z.T.O. "D1 – industriale/artigianale e commerciale di completamento";
- Z.T.O. "D3 – attrezzature stradali a servizio della circolazione";

4. Sistema rurale. Comprende la Z.T.O. "E - agricola" e le seguenti sottozone:

- "EP – agricola a valenza paesaggistica";
- "ET – agricola di tutela dei beni culturali e ambientali";

5. Sistema dei servizi e delle dotazioni, che comprende:

- Z.T.O. "F1 – aree per l'istruzione";
- Z.T.O. "F2 – attrezzature di interesse comune";
- Z.T.O. "F3 – aree attrezzate a parco, gioco e sport";
- Z.T.O. "F4 – parcheggi".



CAPO II – SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE

Articolo 19 - Z.T.O. “A Centro Storico”

1. Parti di territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, parti integranti degli agglomerati stessi.

2. Nelle tavole di P.I., con apposita simbologia, è delimitato il Centro Storico di Creola.

3. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle riportate di seguito e comunque per gli edifici di pregio individuati con apposita scheda, di quelle che potrebbero comprometterne i caratteri storico - architettonico – ambientali:

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, barbieri, 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.
3. È consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto tra quelle previste al precedente comma 2 purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia degli edifici individuati con apposite schede e l'indotto in termini di accessibilità e sosta non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza in contrasto con le norme di tutela.
4. Modalità di intervento. Sono ammessi, per gli edifici di pregio individuati con apposita scheda, i seguenti interventi:
- tipo "A": su tutto l'esistente sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro ed il risanamento conservativo;
 - tipo "B": con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2.000 e secondo le prescrizioni conseguenti alle schede;
 - tipo "C": con piano urbanistico attuativo (P.U.A.) per interventi diversi dai tipi "A" e "B".
- Per tutti gli edifici non individuati con specifica scheda sono ammessi, per le destinazioni compatibili, tutti 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.

5. Parametri urbanistici:

| | |
|-------------------------|--|
| <i>a) Edificabilità</i> | Ammessi, per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione della Variante n. 1 al P.I. (17/05/2017), l'aumento volumetrico del 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 m ³ per gli edifici |
|-------------------------|--|



| | |
|--|--|
| | <p>unifamiliari, applicabile una sola volta, con esclusione degli edifici di interesse storico – architettonico, ambientale individuati con apposita scheda;</p> <p>Gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze di cui al punto b),c) e d) e delle altezze di cui al successivo punto e).</p> <p>Per gli edifici non individuati con apposita scheda e per le porzioni di edificio, comunque dichiarati “non confacenti”, sono inoltre ammessi i seguenti interventi.</p> <p>Intervento edilizio diretto (IED):</p> <ul style="list-style-type: none">• gli interventi necessari per la realizzazione e/o adeguamento dei servizi igienici;• l’uso residenziale delle soffitte, nel rispetto della L.R. 51/2019. <p>Piano Urbanistico Attuativo(P.U.A.):</p> <ul style="list-style-type: none">• la demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, nel rispetto della volumetria esistente e con altezza da definirsi in sede di P.U.A., comunque non superiore a quella degli edifici di pregio contigui all’area interessata dall’intervento; <p>Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo.</p> |
| <p><i>b) Distacco tra fabbricato</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;• in aderenza quando ricorrano le condizioni per l’applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo P.U.A. |



| | |
|--------------------------------------|---|
| <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">• con strumento urbanistico attuativo P.U.A. 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. |
| <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> | Edilizia esistente: non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti. Nuova edificazione: 7,50 m e comunque non superiore a quella degli edifici di pregio contigui all'area interessata dall'intervento. |
| <i>f) Superficie coperta</i> | Nessuna limitazione. |
| <i>g) Caratteri degli interventi</i> | Come da repertorio normativo. |

6. All'interno di tale zona omogenea non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di "demolizione e ricostruzione", di "ristrutturazione o sostituzione edilizia" di "ricomposizione volumetrica o urbanistica", anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.



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 m³/m² 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, barbieri, 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 $0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$. |
|----------------------------------|---|



| | |
|----------------------------------|---|
| <p><i>a.2) Edificabilità</i></p> | <p>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</p> <ul style="list-style-type: none">• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di 150 m³;• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti (comprensivi dell'esistente) (250 m² di superficie utile di calpestio, 1.000 m³ di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²), 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;• 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;• 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. <p>Nuova edificazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;• 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;• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile. |
|----------------------------------|---|



| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>Ricostruzione-ampliamento: 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">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. previsioni piani volumetriche). |
| <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">• con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche);• 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. |
| <i>d) Distanze dalle strade</i> | <p>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.</p> |
| <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> | <p>Nessuna limitazione, salvo quelle derivanti dal rispetto delle norme sulle distanze.</p> |
| <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> |
| <i>h) Permeabilità fondiaria</i> | <p>Indice di permeabilità fondiaria (IPF) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.</p> |



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 m³/m² 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, barbieri, 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 $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, 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> | Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017): <ul style="list-style-type: none">• è sempre consentito, per edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, l’ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di 150 m^3;• è ammesso un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell’esistente nei limiti, comprensivi dell’esistente (250 m^2 di superficie utile di calpestio, 1.000 m^3 di volume, rapporto di copertura $< 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$), 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;• 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;• 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. Nuova edificazione: <ul style="list-style-type: none">• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti; |



| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di edificabilità espressi dal repertori normativo, nel rispetto del seguente presupposti ovvero 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 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;• le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile. <p>Ricostruzione-ampliamento: 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">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;• altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.U.A. con previsioni planivolumetriche). |
| <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">• 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. |



| | |
|----------------------------------|---|
| <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">• 5,00 m per strade a fondo cieco;• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;• 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; |
| <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. |
| <i>a) Note</i> | E' ammesso l'allineamento degli accessi carrai a seguito di motivata giustificazione, fatta salva la tipologia di strada. |

**Articolo 22 - Z.T.O. "C1/a Residenziali di completamento miste con edifici industriali e/o artigianali"**

1. Sono comprese in queste zone le aree parzialmente o totalmente edificate ove l'esistente tessuto urbanistico - edilizi o dovrà essere sostituito con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che ne consentano il recupero come zone residenziali.
2. La ristrutturazione urbanistica degli immobili per usi residenziali è soggetta alla formazione di uno strumento urbanistico, attuativo di iniziativa pubblica o privata.
3. Lo strumento attuativo deve prevedere la cessione al Comune, per spazi pubblici, di una superficie almeno pari al 40% dell'area interessata dal medesimo; tale area viene conteggiata a scomputo degli oneri di urbanizzazione o, in alternativa, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di pubblica utilità, per le quali se ne ravvisi la necessaria attuazione, fino al raggiungimento di un importo, commisurato ai costi reali e valutato secondo stime analitiche, stabilito convenzionalmente pari al valore reale della superficie per spazi pubblici da cedere.
4. Nella Convenzione può essere previsto che la dotazione di spazi pubblici, nella misura di cui sopra, possa essere assicurata anche mediante appositi vincoli di destinazione di aree private ad uso pubblico, opportunamente individuate negli elaborati progettuali relativi alle destinazioni d'uso, che dovranno essere trascritti nei pubblici Registri Immobiliari.

Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi previsti dall'Art. 31 lettere a),b),c) e d) della L.S. 457/1978.

5. Parametri urbanistici:

| | |
|---------------------------------|--|
| <i>a) Indice edificabilità</i> | Quello riportato nel Repertorio normativo. |
| <i>b) Altezze</i> | Quello riportato nel Repertorio normativo |
| <i>c) Distanze dalle strade</i> | Come da P.U.A. nel rispetto del D.M. 1444 e del Codice della Strada. |
| <i>d) Distanze dai confini</i> | Pari a 1/2 dell'altezza massima con un minimo di m. 5,00. |

6. Il Piano Attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi previsti, nonché precisare la tipologia edilizia, i profili degli edifici, la specifica destinazione d'uso di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici.



Su queste zone sono possibili complessi edilizi in cui sono presenti funzioni commerciali, direzionali, terziarie in genere e quote destinate alla residenza. La quota massima extra residenza è fissata nel cartiglio.

Per la distanza dalle strade e dai confini del lotto nelle zone miste (residenza e quote commerciali) valgono le disposizioni contenute nel Piano Attuativo con indicazioni planivolumetriche.

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:



3. artigianato (massimo 250 mq SL);
4. 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 m³ con massimo due unità, o 1.200 m³ per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m³).

5. Parametri edificatori

| | |
|--|--|
| <i>a.1) Indice edificabilità fondiaria</i> | 0,60 m ³ /m ² È ammesso inoltre l'atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,20 m ³ /m ² . |
|--|--|



| | |
|----------------------------------|---|
| <p><i>a.2) Edificabilità</i></p> | <p>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 m³ per unità abitativa;• è ammesso per una sola volta un aumento di superficie e di volume pari al 20% dell'esistente nei limiti, comprensivi dell'esistente, (250 m² di superficie utile di calpestio, 1.000 m³ di volume, rapporto di copertura < 0.50 m²/m²), 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;• 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;• gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo;• 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.; <p>Nuova edificazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• sono ammesse nuove costruzioni secondo l'indice di edificabilità previsto per la zona e nel rispetto dei seguenti presupposti e prescrizioni: |
|----------------------------------|---|



| | |
|--|---|
| | <p>a) le nuove costruzioni sono ammesse su lotti liberi aventi una superficie minima di 800 m², con un volume massimo di 800 m³ e massimo 2 unità abitative, nel rispetto dell'indice fondiario previsto;</p> <p>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;</p> <ul style="list-style-type: none">• le aree destinate a “verde privato” non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile;• 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;• 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. |
| <p><i>b) Distacco tra fabbricato</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; |



| | |
|---------------------------------|--|
| <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">• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;• 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 |
| <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 copertura piana o con "tetto verde" purché sia armonicamente inserita nel contesto ed in percentuale contenuta e proporzionata alla superficie coperta.</p> <p>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.</p> |



| | |
|----------------------------------|--|
| <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 m³, 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 m³) 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:

5. artigianato (massimo 250 mq SL);
6. 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 m³ 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 m³ con massimo due unità, o 1.200 m³ per tre unità previo pagamento del contributo perequativo (per la quota eccedente 800 m³).

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 m³ 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 m² massimo 1000 m²; 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 m³) 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 obbligato 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>a) Edificabilità</p> | <p>Nuova edificazione:</p> <p>Lotto libero a volumetria definita</p> <ul style="list-style-type: none">• le aree destinate a “verde privato” non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile,• è ammesso inoltre l’atterraggio di crediti edilizi per una quota massima aggiuntiva di edificabilità pari a 0,40 m³/m², sempre nel rispetto del volume massimo edificabile di 800 m³ per lotto. <p>Edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 1 al P.I. (17/05/2017):</p> <ul style="list-style-type: none">• è sempre consentito, per gli edifici esistenti l’ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 800 m³;• 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 m² di superficie utile, 1.000 m³ di volume, rapporto di copertura < 0.50 m²/m²), 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 dell’ampliamento vengano armonizzate con l’edilizia al contorno;• 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.;• 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.;• 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 |
|-------------------------|--|



| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>del P.A.T. (22/04/2009) fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. |
| <i>b) Distacco tra fabbricato</i> | <ul style="list-style-type: none">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: m. 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m;• oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile. |
| <i>c) Distanze dai confini</i> | <ul style="list-style-type: none">• Non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.• 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. |
| <i>d) Distanze dalle strade</i> | <ul style="list-style-type: none">• La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;• 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 |
| <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. |



| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche della zona agricola.</p> <p>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”.</p> <p>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.</p> |
| <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, 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;
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">• Pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di 10,00 m;• edifici a confine: 10,00 m oppure in aderenza;• pareti cieche anche di medesimo edificio: 5,00 m; |
| <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">• 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. |
| <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">• 5,00 m per strade a fondo cieco;• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;• salvo diverse distanze previste dal P.U.A. |
| <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 ³ /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" (Piano degli Interventi, variante di adeguamento alla L.R. 14/2019 di cui alla D.C.C. n. 37 del 30.12.2022).



Articolo 26 - Edifici di interesse culturale e/o ambientale

1. Il P.I. individua gli edifici ed i complessi di natura culturale e/o ambientale ai fini della loro salvaguardia, risanamento e valorizzazione sia entro il contesto delle aree urbanizzate che, ai sensi della L.R. 24/85, nelle aree agricole rilevanti per l'impianto tipologico originario, per la conservazione del sistema costruttivo e la morfologia complessiva e sono indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia.

2. Per essi si dovrà procedere tramite intervento edilizio diretto che, qualora interessi più edifici o corpi di fabbrica contigui, individui una unità minima di intervento che li comprenda tutti.

3. Negli interventi, sempre in riferimento alla Z.T.O. di pertinenza deve essere osservato, il rispetto dei seguenti parametri:

- a) tipologia degli immobili;
- b) sistemi costruttivi e le relative tecniche;
- c) materiali;
- d) destinazioni d'uso ammesse. Queste possono essere anche diverse da quelle originali in relazione alla loro compatibilità con le caratteristiche di localizzazione degli edifici e la loro tipologia, quali residenza, sedi per laboratori di artigianato artistico e tradizionale (di cui al D.P.R. 8 giugno 1964, n° 537) pubblici esercizi, sedi di servizi pubblici o privati, ecc, purché nelle aree di pertinenza sia possibile ricavare idonei spazi a parcheggio, secondo la dotazione minima prevista dalla destinazione d'uso da insediare.

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti a conservare l'organismo edilizio ed a promuovere la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano l'uso secondo destinazioni compatibili. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizia.

5. Gli interventi possono riguardare:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti;
 - solai e volte;
 - scale;



- tetti e relativi manti di copertura;
- c) la demolizione e ricostruzione su sedime diverso, con un armonico inserimento rispetto alle preesistenze delle parti aggiunte all'impianto originale ed agli ampliamenti organici di esso incongrue e non confacenti; tali interventi saranno ammissibili solo se previsti e puntualmente disciplinati dalle schede;
- d) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti anche mediante gli ampliamenti organici strettamente necessari.

Articolo 27 - Tipologie di intervento

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del P.I. sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, c. 2 del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).

2. Il P.I. per gli edifici storici soggetti a grado di protezione, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, specifica i seguenti gradi di intervento da applicare:

a) Grado 1 - Restauro filologico: riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi prevedono:

a.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostri.

a.2) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

a.3) L'eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;



- a.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- a.5) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- a.6) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.

b) Grado 2 - Restauro e risanamento conservativo "tipo A": riguarda le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Gli interventi prevedono:

b.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.

b.2) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti;
- solai e volte;
- scale;
- tetto.

b.3) L'eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;

b.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;

b.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico; alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

b.6) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;



- b.7) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- b.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.
- c) Grado 3 - Restauro e risanamento conservativo “tipo B”: riguarda le unità edilizie, in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi prevedono:
- c.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l’unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell’altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota delle finestre e delle linee di gronda;
- c.2) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell’edificio, dell’impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- c.3) eliminazione di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l’aspetto dell’immobile;
- c.4) l’inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- c.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell’andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
- c.6) l’inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- c.7) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- c.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.
- d) Grado 4 - Ristrutturazione edilizia di “tipo A”: gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell’unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. Gli interventi prevedono:



- d.1) risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- d.2) rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché l' integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- d.3) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.
- d.4) la ricostruzione di parti demolite purché:
- le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.
- e) Grado 5 - Ristrutturazione edilizia di "tipo B": si applica agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo "A", sono consentiti:
- e.1) ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- e.2) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
- f) Grado 6 - Ristrutturazione totale: riguarda la trasformazione gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve



le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quella relativa al risparmio energetico.

g) Grado 7 - Demolizione e ricostruzione: riguarda edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente e per i quali è ammesso un recupero volumetrico. Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria demolita sul sedime esistente anche oltre l'indice di zona ammesso.

h) Grado 8 - Ristrutturazione urbanistica: riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.



CAPO III – SISTEMA PRODUTTIVO/COMMERCIALE

Articolo 28 - Insediamenti produttivi, commerciali e direzionali

1. Nelle zone industriali ed artigianali sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali; sono esclusi in particolare edifici residenziali, con l'eccezione di una sola eventuale abitazione riservata al custode o al titolare della azienda, fino ad un massimo di 500 m³.
2. Nel caso di più attività su un unico edificio, tale norma si applica per ogni attività con almeno 1500 m² di lotto frazionato.

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. 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">• Non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad 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.• Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite sul confine.• Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. |
| <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">• 5,00 m per strade a fondo cieco;• 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; 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. |
| <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 m³ oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% con un massimo di 150 m³.

**Articolo 30 – Z.T.O. “D3 Attrezzature stradali a servizio della circolazione veicolare”**

1. Le aree per attrezzature stradali sono destinate esclusivamente alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali e della circolazione veicolare in genere.

Sono pertanto ammesse le seguenti attività: stazioni di servizio e di rifornimento; officine e servizi di assistenza automobilistica compreso il commercio al dettaglio di accessori per autoveicoli; attrezzature ricettive; box di lavaggio; pubblici esercizi connessi alla ristorazione.

2. L'edificazione dovrà prevedere l'insediamento di manufatti edilizi e strutture di servizio tipologicamente correlate alla specifica destinazione dell'area e garantire la fruibilità funzionale dei collegamenti interni con l'infrastruttura viabilistica principale esterna e con gli altri insediamenti.

3. Parametri urbanistici:

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>a) Superficie fondiaria</i> | Minima del lotto: 3.000 m ² . |
| <i>b) Superficie coperta</i> | non superiore ad 1/5 (un quinto) della superficie fondiaria, comprendendo sia i manufatti edilizi (piccole costruzioni, depositi, ecc.), sia le strutture di servizio (pensiline e box a tunnel). |
| <i>c) Numero massimo piani</i> | N. 1 fuori terra. |
| <i>c) Limiti di distanza</i> | <ul style="list-style-type: none">• Per La distanza dalle strade verrà definita in sede di rilascio della concessione edilizia nel rispetto del D.M. 1444/1968 e del Codice della Strada.• La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 5,00 m. (cinque).• La distanza dalle aree pubbliche non dovrà essere inferiore a 5,00 m. |

4. Per le attrezzature già esistenti, al di fuori di queste specifiche aree, sono consentiti gli interventi di manutenzione e tutti quelli intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

Le attrezzature comprendenti officine per la riparazione e box di lavaggio ammesse per queste aree, sono assimilabili alle attività artigianali considerate compatibili anche con le aree prevalentemente residenziali concorrendo alla formazione di un ambiente polifunzionale integrato, nel rispetto degli specifici obblighi normativi relativi a ciascuna singola funzione.

5. Le attività di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi connessi alla ristorazione devono essere strettamente funzionali alle esigenze delle attività principali specificatamente previste per queste aree e la superficie utile di loro pertinenza non potrà essere superiore a 1/10 (un decimo) della superficie coperta massima consentita e dovranno essere dotate di idonei servizi



igienici, esclusi dal conteggio, anche comuni per più attività, purché opportunamente dimensionati nel rispetto delle normative vigenti.

6. A seconda della tipologia di impianto da insediarsi, le superfici e le attività connesse con le attrezzature stradali a servizio della circolazione veicolare, dovranno rispettare le indicazioni e le dimensioni previste dal D.L. 11 febbraio 1998, n. 32.



Articolo 31 - ABROGATO



Articolo 32 - Attività produttive /commerciali esistenti in zona impropria da bloccare o trasferire

1. Sono da considerarsi attività da bloccare:

- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i limiti dimensionali di cui all'art. 41 delle Norme di attuazione del P.T.R.C.;
- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone agricole, non individuate come attività da confermare.
- Modalità di intervento: Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 escluse le demolizioni con ricostruzione e previa verifica della legittimità dello stato di fatto.

2. Sono da considerarsi attività da trasferire:

- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali dichiarabili insalubri di 1a e 2a classe;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali che siano fonte di emissioni inquinanti;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali che abbiano caratteristiche tipologiche-costruttive contrastanti con l'edilizia al contorno;
- tutte le attività individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.I.

2.1. Modalità di intervento:

- tipo "A": trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria per adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- tipo "B": piano urbanistico attuativo volto a ristrutturazione urbanistica degli immobili, secondo quanto disposto per la zona in cui ricadono.

3. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

4 Le "attività produttive da confermare da P.R.G." sono disciplinate da specifica scheda cui si rimanda.

5 Le "attività produttive da confermare da P.I." sono disciplinate da specifica scheda cui si rimanda.



Articolo 33 - Il sistema commerciale (L.R. 50/2012)

1. La realizzazione delle strutture commerciali è riferita ai disposti delle seguenti normative:

- L.R. n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e s.m.i.;
- D.G.R.V. del 18.06.2013, n. 1047 Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”.

2. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
- rigenerare l’economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
- favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

3. Definizioni:

- a) superficie di vendita: l’area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l’area destinata alle esposizioni, con esclusione dell’area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell’edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all’attività di commercio;
- c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
- d) esercizio di vicinato: l’esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 m²;
- e) media struttura di vendita: l’esercizio commerciale singolo o l’aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 m²;
- f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un’aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- g) grande struttura di vendita: l’esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 m². L’aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:



- grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.
- h) *Outlet*: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
- i) *temporary store*: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
- j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.
4. Parcheggi. In tutte le Z.T.O., ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:
- a) esercizi di vicinato:
- 0,80 m²/m² della superficie di vendita all'interno del centro abitato;
 - 0,60 m²/m² della superficie di vendita fuori dal centro abitato;
- b) medie strutture di vendita:
- 1,50 m²/m² della superficie di vendita all'interno del centro abitato;
 - 1,30 m²/m² della superficie di vendita fuori dal centro abitato;
- c) grandi strutture di vendita:
- 1,80 m²/m² della superficie di vendita per il settore alimentare;
 - 1,30 m²/m² della superficie di vendita per il settore non alimentare. Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti quali mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.
- Per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sono definite da apposita convenzione con il Comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.



5. Aree libere: per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a $2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita.

6. Centri urbani e aree degradate: Il P.I. perimetra nelle tavole 01 e 02 (scala 1:5.000) e 03 (scala 1:2.000) il Centro Urbano. Il P.I., nei medesimi elaborati grafici, potrà individuare le “aree degradate” con specifica Variante, soggette alla redazione di un P.U.A e alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell’Art. 6 della LR 11/2004 nei quali si applicano le disposizioni della L.R. 50/2012. Tali aree saranno definite come “Aree degradate ai fini commerciali” in cui sarà consentito l’insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:

- sottoscrizione di un accordo ai sensi dell’Art. 6 della LR 11/2004;
- redazione di un P.U.A. con verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura per la valutazione di incidenza tenendo presente i casi di esclusione di cui alle disposizioni regionali;

Tutto ciò nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona e degli istituti della perequazione e credito come alle presenti N.T.O.

Articolo 34 - Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

1. Si rinvia a quanto disposto dall’art. 20.8 del P.A.T. e dalla L.R. 55/2012.



CAPO IV – SISTEMA RURALE

Articolo 35 – La classificazione funzionale del territorio rurale

1. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. In particolare vengono individuate una zona territoriale omogenea agricole e alcune sottozone, come di seguito specificato:

- Z.T.O. “E Agricola”
- sottozona “ET – Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali”;
- sottozona “EP – Agricola a valenza paesaggistica (Parco fluviale del Bacchiglione);

2. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per gli annessi agricoli non funzionali alla conduzione del fondo, sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti N.T.O., esclusivamente interventi in funzione dell’attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.

3. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti, sulla base di un piano aziendale approvato dall’AVEPA, esclusivamente all’imprenditore agricolo titolare di un’azienda agricola con i requisiti minimi di cui all’Art. 44, comma 2 della L.R 11/2004.

4. La destinazione d’uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell’articolo 43 della LR. 11/2004. Nello specifico sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 6 delle presenti norme, comma 1, lettere b) (ad esclusione di alberghi, motel, villaggi, residenze d’epoca alberghiere) e g).

b) turistico-ricettiva ad esclusione di alberghi, motel, villaggi, residenze d’epoca alberghiere.

g) rurale:

1. abitazioni agricole;
2. impianti ed attrezzature per la produzione agricola;
3. laboratori per ricerca e lo sviluppo di tecniche colturali, ecc.
4. foresterie aziendali;
5. agriturismo;
6. attività di lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
7. allevamenti zootecnici;
8. ricoveri, cura e addestramento animali.



5. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni relative ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e s.m.i., sono consentiti:

- a) gli interventi cui lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m³ comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- b) negli edifici non residenziali gli interventi cui lettere a), b), c), d) del c.1 art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;
 - degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria.

Tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi".

- d) Il cambio di destinazione d'uso, mediante specifica schedatura, delle costruzioni non più funzionali al fondo;
- e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico progetto di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

6. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:

- sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 c.1 della L.R. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
- sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 c. 1 L.R. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.

7. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

8. Allevamenti zootecnici: il P.I., qualora fosse necessario in aggiornamento all'indagine agronomica del P.A.T., individua gli allevamenti zootecnici del territorio comunale. Inoltre:

- a) la realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44, commi 8 e 9 della LR. 11/2004, conformemente



ai “contenuti operativi” di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50 co.1 lett. d) par. 4 (DGR. 3178/2004 – DGR. 329/2010);

- b) tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico “privato” (art. 6, L.R. 11/2004).

9. La viabilità principale e secondaria è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale; sono invece ammesse soluzioni con stabilizzati o materiali impermeabili di tipo “ecologico” da inserire dove il transito dei mezzi agricoli e/o di movimentazione abbia causato o possa causare una usura notevole. Restano comunque fermi i diritti di chiusura dei fondi e della viabilità privata, a tutela della sicurezza e della proprietà, nonché della salubrità dell'ambiente, onde evitare abbandono incontrollato di rifiuti.



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 ceduzione, 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 m³.

Articolo 37 – Le costruzioni nelle aree agricole

1. La nuova edificazione e l'ampliamento, ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
- sia ammissibile dalle norme di zona in cui ricade l'intervento;
 - le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della L.R. 11/2004 articolo 44 e dalla LR. 35/2002;
 - sono ammesse nelle aree pertinenziali o vicinali strutture sportive all'aperto, quali piscine, campi da tennis, ecc.(ad uso familiare).



- gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale.
2. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.
3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale e per gli annessi rustici non dedicati al ricovero di animali (è da integrare con quanto disposto dall'art. 74 del Regolamento Edilizio):

| | |
|-----------------------------------|---|
| <i>a) Tipologia edilizia</i> | <ul style="list-style-type: none">• Isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità per gli edifici residenziali;• isolata per gli annessi rustici;• consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti. |
| <i>b) H max</i> | <ul style="list-style-type: none">• Non superiore a 7,50 m, salvo dimostrazione sono ammissibili altezze diverse per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA;• se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, la stessa potrà essere mantenuta. |
| <i>c) n. piani fuori terra</i> | n. 2 |
| <i>d) Distacco tra fabbricati</i> | Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza. |
| <i>e) Distanza dai confini</i> | Non inferiore a 5,00 m. |
| <i>f) Distanza dalle strade</i> | Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada. |
| <i>g) Note</i> | <ul style="list-style-type: none">• Per gli edifici residenziali sono ammesse le opere pertinenziali previste in ambito residenziale (art.16);• le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;• gli ampliamenti, sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di una proposta generale di sistemazione del corpo edilizio oggetto Di trasformazione; |



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture;• per gli annessi rustici è ammessa struttura "a tunnel", adeguatamente inserita nel paesaggio agrario con piantumazione perimetrale essenze autoctone. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA. |
|--|--|

4. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

| | |
|-----------------------------------|---|
| <i>a) Serre fisse</i> | Sono consentite, ai sensi dell'art.44, c.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire: al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio dell'atto autorizzativo deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza. |
| <i>b) Rc</i> | 50% solo se destinate esclusivamente alla protezione a lla copertura delle colture. |
| <i>c) H max</i> | 5,00 m. |
| <i>d) Distacco tra fabbricati</i> | Non inferiore a 10,00 m (non ammessa costruzione in unione o in aderenza). |
| <i>e) Distanza dai confini</i> | Non inferiore a 5,00 m. |
| <i>f) Distanza dalle strade</i> | Come stabilito dal D.P.R. 452/92 |
| <i>g) Note</i> | I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 dell'allegato "A" alla D.G.R.V. 172/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici. |

5. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui alla D.G.R.V. n. 172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.

6. Parametri urbanistici per la realizzazione degli allevamenti:



| | |
|---|---|
| <i>a) Tipologia allevamento</i> | <ul style="list-style-type: none">• Allevamenti intensivi: sono regolamentati dalla D.G.R.V. 856/2012 e smi;• allevamenti non intensivi: D.G.R.V. n. 856/2012;• allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. |
| <i>b) Tipologia edilizia</i> | Sono regolamentati dalla D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i. mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale. |
| <i>c) H max</i> | <ul style="list-style-type: none">• 7,00 m per allevamenti a carattere intensivo;• 5,00 m per allevamenti a carattere non intensivo;• 4,00 m per allevamenti a carattere familiare;• salvo deroghe approvate da AVEPA. |
| <i>d) n. piani</i> | n. 1 |
| <i>d) Distacco tra fabbricati</i> | Allevamenti a carattere familiare: 20,00 m. non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà. |
| <i>e) Distanza dai confini</i> | Allevamenti a carattere familiare: 15,00 m (derogabile previo assenso del confinante opportunamente trascritto). |
| <i>f) Distanza dalle strade</i> | Allevamenti a carattere familiare: <ul style="list-style-type: none">• minimo 20,00 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;• come stabilito dal D.P.R. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice. |
| <i>g) Distanze minime per allevamenti a carattere non intensivo</i> | <ul style="list-style-type: none">• distanza minima dai confini di proprietà: 25,00 m;• distanza minima tra fabbricati: 30,00 m;• distanza minima dai limiti di zona: 50,00 m. |
| <i>h) Distanze minime per allevamenti a carattere intensivo</i> | Si fa riferimento ai disposti della D.G.R.V. n. 856/2012 |



7. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

- a) è ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.
- b) Tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:
- dai confini di proprietà: 15,00 m;
 - dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale 20,00 m;
 - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: 20,00 m;
 - dalle Z.T.O. residenziali, produttivi e per servizi: 30,00 m.

8. Parametri per la realizzazione di manufatti amovibili cui art.44 c. 5ter della L.R.11/2004 e di ricoveri attrezzi agricoli (anche per soggetti che non hanno i requisiti per ottenere titolo di I.A.P.):

| | |
|---|--|
| | E' consentita, ad ogni proprietario di fondo agricolo, esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tale intervento è soggetto a Permesso di Costruire. |
| <i>a) Dimensioni massime consentite</i> | Superficie coperta: 10,00 m ² (per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare); H media: 2,20 m Superficie coperta: 50,00 m ² (per ricovero attrezzi) H media: 4,50 m Prescrizione (al rilascio del P. di C.): atto di vincolo urbanistico per la destinazione ad esclusivo uso agricolo del manufatto. |
| <i>b) n. piani</i> | n. 1 |
| <i>c) Distacco tra fabbricati</i> | Non inferiore a 10,00 m. |
| <i>d) Distanza dai confini</i> | Non inferiore a 5,00 m. |



| | |
|---------|---|
| e) Note | <ul style="list-style-type: none">• Struttura a tunnel• Struttura in legno con tetto a 2 falde e copertura in coppi o materiale simil coppo.• Intervento ammissibile con superficie del fondo minima 1 ha in proprietà alla data di adozione del P.I. (solo per i ricoveri attrezzi). |
|---------|---|

9. PARAMETRI COSTRUTTIVI

9.1 La nuova edificazione in zona agricola deve, ove possibile, rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi.

9.2 La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali ed edilizie/architettoniche del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente.

9.3 La nuova edificazione in prossimità di preesistenze deve preferibilmente rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui disponendosi conformemente all'orientamento e all'andamento del terreno e alla viabilità di accesso.

9.4 La disposizione degli edifici, isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati dovrà preferibilmente rispettare gli allineamenti prevalenti.

9.5 I fabbricati residenziali devono essere preferibilmente di due piani, con eventuale sottotetto, e posti preferibilmente con l'orientamento a sud della facciata principale.

9.6 La copertura deve, per quanto possibile, uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti e possono realizzarsi finestre in falda.

9.7 La falda deve avere una sporgenza massima di 70 cm (esclusa la grondaia).

9.8 La grondaia di raccolta delle acque meteoriche potrà essere a sezione circolare, appesa con cicogne.

9.9 I comignoli devono avere forma semplice o ricostruiti secondo tecniche tradizionali. Nelle nuove costruzioni possono essere utilizzati quelli prefabbricati in cotto e canne in acciaio, mentre non sono ammessi comignoli in cemento.

9.10 Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali. Sono in ogni caso ammesse aperture di dimensioni quadrate e rettangolari con lato corto sia orizzontale che verticale. Sono inoltre consentite le tradizionali aperture con arco ribassato solitamente segnato da mattoni faccia a vista.

9.11 Negli edifici esistenti non sono ammesse modifiche ai fori esistenti, ad eccezione dei seguenti casi:

- modifiche ai solai per adeguamento delle interne;



- cambio di destinazione d'uso delle adiacenze quali stalle, fienili, depositi, ecc., dove le finestre sono inesistenti o insufficienti a rispettare i parametri igienico sanitari;
- nel caso di ristrutturazione interna con l'inserimento di servizi igienici e locali tecnologici tale da rendere necessaria la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne.

9.12 Non è consentita l'installazione di alcuna pensilina a protezione degli ingressi.

9.13 Gli oscuri dovranno essere costituiti da balconi con apertura a libro o ad ante a semplice o doppia volata, mentre sono escluse le tapparelle avvolgibili di qualsiasi tipo e le gelosie.

9.14 I serramenti devono essere preferibilmente in legno a due ante apribili a volata.

9.15 I porticati tradizionali esistenti vanno, se possibile, conservati e ne va favorita la riproposizione: pertanto, negli interventi sull'esistente, tali porticati devono essere mantenuti negli elementi costitutivi originari.

9.16 È ammessa, nelle nuove costruzioni, la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in muratura o pietra non sagomata, evitando l'impiego del calcestruzzo.

9.17 Sono vietati i poggioli, le terrazze e le scale a giorno. È invece consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso dei fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

9.18 Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.

9.19 Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

9.20 Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

9.21 I locali destinati ad uso stalla non devono avere comunicazione diretta con i vani di abitazione, devono avere le pareti interne intonacate di cemento fino ad un'altezza minima di 2,00 m, il soffitto deve essere in muratura, il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo.

9.22 Le porte devono aprirsi verso l'esterno oppure essere a scorrimento. I locali destinati ad uso porcile, conigliere, pollaio ecc. devono essere di altezza non inferiore a 2,50 m.

9.23 I cortili e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.



9.24 Per le nuove stalle, le concimaie e le vasche di accumulo si rimanda a quanto disposto dalla vigente normativa in materia, oltre che a quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012 e dalla D.G.R.V. n. 1835/2016.

9bis PROTEZIONI TEMPORANEE STAGIONALI AD USO DELL'AGRICOLTURA

9bis.1 Il carattere "temporaneo" di tali protezioni deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà prescinde dalle caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo; non è, al contrario, opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che l'installazione stagionale ripetuta comporta l'obbligo di dotarsi di titolo abilitativo.

9bis.2 Le dimensioni delle suddette protezioni dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installate; la loro localizzazione nell'area di sedime non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili o vie di fuga.

9bis.3 Dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale amovibilità.

9bis.4 L'installazione di manufatti di tale tipo è soggetta a C.I.L.A.: si dovrà, a tal proposito, inoltrare all'Ufficio Tecnico una comunicazione con allegati una planimetria dell'area con indicato il punto di installazione del manufatto, documentazione fotografica dei luoghi, rappresentazione grafica del manufatto con dimensioni ed indicazione sulla durata dell'installazione, oltre alle motivazioni che giustifichino la necessità di installare lo stesso; dichiarazione di impegno a rimuovere il manufatto entro i termini stabiliti.

9bis.5 Alla scadenza del termine di validità le protezioni non ancora rimosse verranno considerate a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

10. È ammessa la realizzazione di "box" o "paddock" in legno per equidi secondo quanto disposto dall'art. 12 della L.R. 25 luglio 2019, n. 29.

11. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, valgono le seguenti definizioni:

- a) "Box": struttura in legno con tetto a doppia falda e sporgenza di almeno 3,00 m per il governo del cavallo e la pulizia del box. Sono ammesse sporgenze maggiori per utilizzo dell'area a fienile o come spazio di manovra e ricovero per le macchine agricole;
- b) "Paddock": struttura in legno, con copertura a due falde, aperta su un lato e priva di abbeveratoio o mangiatoia perché il cavallo vi staziona solo per alcune ore.



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 m³.



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.

4. 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,

5. 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.

6. 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" del Piano degli Interventi, variante di adeguamento alla L.R. 14/2019 di cui alla D.C.C. n. 37 del 30.12.2022).



Articolo 40 – “A.N.F. Annessi agricoli non funzionali alla conduzione del fondo”

1. I fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo e dell’azienda agricola ad esso collegata in zona agricola, ai sensi dell’art. 43, c. 2, lett. d) della L.R. 11/2004 “Norme per il governo del territorio”, sono individuati nell’elaborato grafico “01-Disciplina del suolo: intero territorio comunale (scala 1:5.000) con apposita grafia e con specifica schedatura di cui all’allegato “04.a” alle presenti norme.

2. Le schede sono definite sulla base delle richieste pervenute all’Amministrazione ed accolte con parere tecnico-urbanistico positivo.

3. Ogni scheda contiene:

- ubicazione fabbricato (indirizzo, id. catastale, id. urbanistico, presenza di vincoli, proprietario/i);
- estratto tav. 1 P.A.T. “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”;
- estratto foto aerea;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto (dati plani volumetrici, descrizione, destinazione d’uso);
- indicazioni di progetto (parere urbanistico, dati di progetto, prescrizioni).

4. E’ ammesso il cambio d’uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa apposita indagine agronomica, sotto forma di relazione tecnica sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l’effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d’uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:

- i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T.;
- mancanza di nesso funzionale con l’azienda agricola;
- presenza delle principali opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o previsione del loro adeguamento o realizzazione ex-novo delle stesse.

5. Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale;
- attività connesse con l’attività agricola (vendita e riparazione di mezzi agricoli);
- attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR. 11/2013.

6. Non è ammesso l’insediamento di funzioni non residenziali, o comunque non rientranti tra quelle indicate al comma precedente.

7. Il recupero della volumetria ammessa, relativamente al fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, è pari a 800 m³, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia



originaria. L'eventuale recupero della quota eccedente gli 800 m³ può essere subordinato all'applicazione dalla stipula di un accordo "Pubblico-Privato" (art. 6. L.R. 11/2004), purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, tra il richiedente ed il Comune di Saccolongo e comunque l'intervento sarà oggetto di perequazione secondo i criteri stabiliti dall'art. 7 delle presenti norme.

7bis. La richiesta di ~~lotte~~ trasformazione dell'annesso non funzionale ha la validità temporale del P.I., ovvero trascorsi i 5 anni decadranno le previsioni urbanistiche in esso contenute. Gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga della previsione di piano previa variante urbanistica.

8. L'accorpamento di volumi conseguenti alla demolizione di superfetazioni o di manufatti staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole.

9. Tutti gli interventi devono seguire i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale ed essere progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.

10. La trasformazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo comporta il divieto di costruire nuove strutture agricole-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di schedatura attraverso la stipula di un atto di vincolo fondiario registrato e trascritto.

11. All'atto di presentazione della domanda di Permesso di Costruire dovrà essere presentata idonea relazione tecnica agronomica con il relativo parere.

12. Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato:

- alla stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
- alla sottoscrizione di una apposita convenzione ai fini residenziali "Prima Casa";
- alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

13. Le unità abitative derivanti dalla trasformazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo 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 famigliari, si prevede l'obbligo di procedere con accordo "pubblico-privato".



14. In caso di trasformazione dell'annesso per scopi famigliari il contributo di costruzione sarà ridotto nella misura 40%.



CAPO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI

Articolo 41 – Z.T.O. “F1 Aree per l’istruzione”

1. Sono le aree e gli edifici destinati all’istruzione dell’obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (attrezzature prescolastiche e scolastiche in genere comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..); tali aree corrispondono agli standard indicati all’articolo 3 c.2 lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

2. In tali aree è ammessa, in osservanza delle destinazioni indicate dal P.I., l’edificazione di organismi mono e polifunzionali destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione insediata o di quella di un più vasto comprensorio in materia di servizi o di attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

3. Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie di P.I. con apposita numerazione che distingue i servizi relativi, possono essere modificate con delibera del C.C. ai sensi del 4° comma art. 1 L. 1/78 senza comportare variante al Piano, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

4. Queste aree sono individuate dal P.I. in misura congrua a garantire l’adempimento degli obblighi di legge circa i rapporti di dimensionamento stabiliti dall’art. 31 della L.R. 11/2004.

5. L’Amministrazione comunale, mediante apposita deliberazione, può consentire l’intervento di soggetti privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il conseguimento delle finalità proprie della zona.

6. Per gli edifici esistenti con destinazione d’uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di recupero quali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

7. Il Responsabile dell’Ufficio può consentire la provvisoria sistemazione a verde e la recinzione delle aree non ancora utilizzate per le sistemazioni previste dal P.I.

In tali aree il P.I. si attua a mezzo intervento diretto e la Concessione è rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio.

8. Parametri urbanistici. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici ed i parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:



| | |
|--|---|
| <i>a) Superficie coperta</i> | Non superiore al 50% della singola area indicata dal P.I. per il servizio. |
| <i>b) Altezza</i> | Massima 9,50 m. |
| <i>c) Distanza tra pareti contrapposte finestrate</i> | <ul style="list-style-type: none">• Non inferiore a 10,00 m;• per le aule la distanza minima è di 12,00 m. |
| <i>d) Distanze dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche</i> | Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. |
| <i>e) Distanze dalle strade</i> | Secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. |



Articolo 42 – Z.T.O. “F2 Aree e attrezzature di interesse comune”

1. Le aree per attrezzature di interesse comune di tipo civile sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- attrezzature partecipative, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.), culturali, sociali, associative, sanitari, assistenziali, ricreative, nonché quelle attività ritenute compatibili comprese le funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona;
- il centro residenziale per anziani comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc..

Sono ammesse inoltre in tali zone anche opere idrauliche pubbliche e di interesse pubblico, realizzate dal Comune e/o altri Enti, quali bacini di laminazione, ecc..

2. In tali aree è ammessa, in osservanza delle destinazioni indicate dal P.I., l'edificazione di organismi mono e polifunzionali destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione insediata o di quella di un più vasto comprensorio in materia di servizi o di attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

3. Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie di P.I. con apposita numerazione che distingue i servizi relativi, possono essere modificate con delibera del C.C. ai sensi del 4° comma art. 1 L. 1/78 senza comportare variante al Piano, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

4. Queste aree sono individuate dal P.I. in misura congrua a garantire l'adempimento degli obblighi di legge circa i rapporti di dimensionamento stabiliti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

5. L'Amministrazione comunale, mediante apposita deliberazione, può consentire l'intervento di soggetti privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il conseguimento delle finalità proprie della zona.

6. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di recupero quali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

7. Il Responsabile dell'Ufficio può consentire la provvisoria sistemazione a verde e la recinzione delle aree non ancora utilizzate per le sistemazioni previste dal P.I.

In tali aree il P.I. si attua a mezzo intervento diretto e la Concessione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio.



8. Parametri urbanistici (nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti):

| | |
|---|---|
| <i>a) Superficie coperta</i> | Non superiore al 60% della singola area indicata dal P.I. per il servizio. |
| <i>b) Altezza</i> | Massima 9,50 m. |
| <i>c) Distanza dai confini</i> | Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. |
| <i>d) Distanze dalle aree pubbliche</i> | Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. |
| <i>e) Distanze dalle strade</i> | Verrà definita in sede di rilascio dell'atto autorizzativo nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e del Codice della Strada. |
| <i>f) Dotazione di parcheggi</i> | In rapporto alle necessità del servizio con una superficie non inferiore al 10% della superficie di ogni singola area riservata ai servizi civici dal P.I., utilizzando anche le aree adiacenti riservate eventualmente a parcheggio dal P.I. stesso. |

9. Le aree per Servizi Religiosi di interesse comune sono destinate esclusivamente a edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive.

10. Parametri urbanistici (nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti):

| | |
|---|--|
| <i>a) Superficie coperta</i> | Non superiore al 60% della singola area indicata dal P.I. per il servizio, compresa eventuale copertura stagionale di impianti sportivi. |
| <i>b) Altezza</i> | Massima 9,00 m (ad esclusione dei Campanili e delle Chiese). |
| <i>c) Distanza dai confini</i> | Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. |
| <i>d) Distanze dalle aree pubbliche</i> | Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. |
| <i>e) Distanze dalle strade</i> | Verrà definita in sede di rilascio dell'atto autorizzativo nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e del Codice della Strada. |



| | |
|----------------------------------|--|
| <i>f) Dotazione di parcheggi</i> | In rapporto alle necessità del servizio con una superficie non inferiore al 10% della superficie di ogni singola area riservata ai servizi religiosi dal P.I., utilizzando anche le aree adiacenti riservate eventualmente a parcheggio dal P.I. stesso. |
|----------------------------------|--|

11. Le aree per impianti tecnologici di interesse collettivo sono zone destinate alla collocazione di infrastrutture, impianti ed attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo realizzate dall'Amministrazione comunale o da altri Enti Pubblici istituzionalmente competenti, comprendenti:

- le opere di cui all'Art 1, lettera b) della L. 847/1964;
- gli impianti tecnici e le attrezzature per l'igiene ambientale e per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio (impianti per la depurazione delle acque);
- gli impianti tecnologici e le attrezzature per l'approvvigionamento, la potabilizzazione e la distribuzione idrica;
- le centrali telefoniche, di erogazione dell'energia elettrica e del gas;
- le attrezzature fluviali di servizio pertinenti al Fiume Bacchiglione;
- le infrastrutture per la viabilità.

12. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità in vista dell'esecuzione delle opere da parte dei Soggetti competenti.

13. Le aree relative alle attrezzature fluviali situate nella fascia golenale del Fiume Bacchiglione comprendono le infrastrutture necessarie a garantire l'accesso e l'approvvigionamento idrico agli automezzi del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Le indicazioni riportate nella tavole di P.I. che individuano questa categoria di attrezzature, hanno valore vincolante, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, in quanto assolvono anche a funzioni di pubblica sicurezza a livello urbano e sovracomunale.

Le parti del lotto pertinente non impegnate dai volumi o dalle attrezzature tecniche saranno sistemate, con esclusione delle aree per attrezzature fluviali, a parcheggio e piazzali di servizio oppure a verde, secondo criteri volti a controllare l'impatto ambientale delle attrezzature ed impianti tecnici da realizzare.

Articolo 42bis – Aree e siti per impianti tecnologici pubblici di interesse collettivo

1. Tali aree sono destinate alla collocazione di infrastrutture, impianti ed attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo realizzate dall'amministrazione comunale o da altri Enti istituzionalmente competenti o concessionari dei singoli servizi, corrispondenti:

- le opere di cui all'Art 1, lettera b) della L. 847/1964;



- gli impianti tecnici e le attrezzature per l'igiene ambientale e per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio (impianti per la depurazione delle acque);
 - gli impianti tecnologici e le attrezzature per l'approvvigionamento, la potabilizzazione e la distribuzione idrica;
 - le centrali telefoniche, gli impianti fissi e mobili per le radio telecomunicazioni cellulari, le centrali per l'erogazione dell'energia elettrica e del gas;
 - le attrezzature fluviali di servizio pertinenti al fiume Bacchiglione;
 - le infrastrutture per la viabilità.
2. Le installazioni delle Stazioni Radio Base, fisse o mobili, dei singoli Gestori, sono consentite esclusivamente nei siti individuati, con apposita grafia, nelle tavole del Piano degli Interventi.
3. L'installazione, la modifica e l'esercizio di detti impianti sono normati dallo specifico Regolamento comunale e dal Regolamento Edilizio Comunale.
4. La zona pertinenziale ad ogni singolo sito è data dalla minima superficie territoriale necessaria a garantire la funzionalità tecnica dell'insieme di apparati atti alla connessione Radio Base dell'utente mobile alla rete telefonica del Gestore, nonché la corretta mitigazione dell'insediamento morfologico ambientale.
5. Sono ammesse modeste trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle specifiche infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
6. In ogni caso le superfici territoriali impiegate dovranno essere opportunamente razionalizzate al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo delle S.R.B.: a questo proposito i Gestori sono obbligati all'applicazione ed all'utilizzazione delle migliori tecnologie disponibili sul mercato al momento della domanda di concessione.
7. Tali aree sono preordinate, di norma, all'espropriazione per pubblica utilità in vista dell'esecuzione delle opere da parte dei Soggetti competenti salvo che, con apposita convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà, vengano definite le modalità di realizzazione e di gestione degli impianti tecnologici, perseguendo pubblici interessi, con il mantenimento della proprietà privata delle aree.
8. Le aree relative alle attrezzature fluviali situate nella fascia golenale del fiume Bacchiglione comprendono le infrastrutture necessarie a garantire l'accesso e l'approvvigionamento idrico agli automezzi del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Le indicazioni riportate nella tavole di P.I. che individuano questa categoria di attrezzature, hanno valore vincolante, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, in quanto assolvono anche a funzioni di pubblica sicurezza a livello urbano e sovracomunale. Le parti del lotto pertinente non impegnate dai volumi o dalle attrezzature tecniche saranno sistemate, con esclusione delle aree per attrezzature fluviali, a



parcheggio e piazzali di servizio oppure a verde, secondo criteri volti a controllare l'impatto ambientale delle attrezzature ed impianti tecnici da realizzare.



Articolo 43 – Z.T.O. “F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport”

1. In tali zone è prescritto, in osservanza delle destinazioni indicate nel P.I. l’impianto di parchi, attrezzature per il gioco e per lo sport (anche al coperto, con strutture stabili o movibili), nonché attrezzature complementari annesse quali:

- chioschi;
- edifici per servizi informazioni;
- mostre;
- bar;
- ricoveri per attrezzi, ecc.

2. In queste aree il P.I. si attua previa approvazione di un progetto in cui siano dettagliatamente indicate tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di trattamento della superficie, nonché la sistemazione del verde con particolare riferimento alla disposizione delle alberature ed alla definizione delle essenze. Devono essere mantenuti e valorizzati, compatibilmente con le caratteristiche del progetto, le alberature esistenti, le siepi ed ogni altro elemento naturalistico (scoli, filari, ecc..) caratterizzante la zona.

3. La superficie coperta per le attrezzature complementari alla funzione degli spazi attrezzati a parco non potrà, nel complesso delle aree a disposizione per tale funzione, superare il valore del 5% con non più di un piano fuori terra.



Articolo 44 – Z.T.O. “F4 Parcheggi”

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 c.2 lettera d) del D.M.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
3. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate; per le aree con estensione superiore a 300,00 m² dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 50,00 m².
4. Le aree per il parcheggio, devono essere realizzate al di fuori della carreggiata stradale e devono avere profondità non inferiore a 5,00 m se a pettine e 2,50 m se a nastro; agli stalli si deve accedere agevolmente mediante corsie e spazi di manovra.



CAPO VI – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 45 – Disposizioni di carattere generale

1. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 - Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e s.m.i.
2. Negli interventi che prevedono la demolizione degli edifici nell'ambito della nuova viabilità, si ammette il recupero volumetrico tramite l'utilizzo del credito edilizio, ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.
3. Le strade per le zone residenziali devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza non deve essere inferiore a 7,00 m e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a 3,50 m; i marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione, con un minimo di 2,00 m nei piani urbanistici attuativi dovranno essere previste le piste ciclabili.
4. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12,00 m per le zone residenziali e 20,00 m per le zone commerciali, artigianali e industriali.
5. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.
6. La carreggiata delle strade per le zone commerciali - artigianali - industriali, dovranno avere una larghezza di 10,00 m, salvo quanto espresso nel presente articolo.

Articolo 46 – Viabilità esistente e di progetto

1. Il P.I. nelle tavole 01 e 02 (scala 1:5.000) e 03 (in scala 1:2.000) identifica con apposita grafia la viabilità esistenti e quelle di progetto.
2. I P.I. completano la definizione del sistema delle infrastrutture e delle fasce di rispetto dell'intera viabilità comunale.
3. La nuova viabilità è suddivisa in:
 - viabilità di progetto di rilevanza comunale: indicazione del presumibile tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;



- viabilità di progetto di rilevanza sovra comunale: indicazione dei presumibili tracciati individuati dal P.A.T. e dal P.A.T.I. Co.Me.Pa.
4. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
 5. All'interno dei "varchi" indicati nelle cartografie del P.A.T. e dal P.I. attraverso barriere infrastrutturali, inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale e comunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti definitivi, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di non compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.
 6. In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal C.d.S. e relativo Regolamento, dal D.M. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; le nuove intersezioni quanto previsto dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'Amministrazione Provinciale.
 7. le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati/concessionati i progetti definitivi-esecutivi.
 8. Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.

Articolo 46 bis – Barriere infrastrutturali

1. Si definiscono tali ambiti o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.
2. Si verificano barriere infrastrutturali (ambiti) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo o residenziale si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.
3. Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica,



predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

3.bis Qualora non siano già presenti, l'adeguamento delle barriere antirumore deve essere effettuato per ogni intervento di ristrutturazione pesante e/o demolizione con ricostruzione del fabbricato.

4.. Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura. Esse dovranno essere localizzate preferibilmente lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo, che confinano con il territorio agricolo.

5. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno delle aree interessate dall'intervento stesso. Gli interventi di mitigazione dovranno:

a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;

b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione ripariale;

c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

6. Le barriere infrastrutturali (ambiti) si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza. Per tali le si rende obbligatorio prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo o residenziale), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.



- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale. Per tali le si rende obbligatorio prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo o residenziale),

7. Le barriere infrastrutturali (punti) si creano in ogni caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerare sempre di 1° grado e comportano perciò l'obbligatorietà delle opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale. I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.

8. L'adeguamento alle barriere antirumore, inoltre, di cui anche all'art. 25 dell'elaborato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", è previsto per qualsiasi tipo di intervento al fabbricato esistente, qualora non siano già presenti.

Articolo 47 – Piste ciclopedonali e itinerari

1. Il P.I. nelle tavole 01 e 02 (scala 1:5.000) e 03 (in scala 1:2.000) identifica con apposita grafia i percorsi e le piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto.

2. I percorsi sono suddivisi in :

- Ciclovie del Bacchiglione: indicazione del tracciato del percorso ciclo-pedonale realizzato dalla Provincia di Padova e di carattere territoriale;
- percorsi ciclabili e/o pedonali: indicazione dei tracciati delle piste ciclabili e/o ciclopedonali esistenti e di progetto.

3. Il P.I., altresì, recepisce i percorsi pedonali e ciclabili individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" del P.A.T. vigente che possono essere modificati, nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

4. Nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture che impattino su tali percorsi, va studiata, in sede di progettazione di tali infrastrutture, la salvaguardia di detta percorribilità, attraverso la



realizzazione di sottopassi, passerelle o altri accorgimenti (impianti semaforici a chiamata) che mettono in sicurezza il transito dei pedoni e dei ciclisti.

5. Per quanto riguarda gli itinerari storico-ambientali di interesse sovra comunale, le piste ciclabili devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico-culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

6. Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità, dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

7. La sezione della pista non dovrà essere inferiore ai 2,50 m al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a 2,50 , onde permettere un traffico misto pedoni-ciclisti;

8. La pavimentazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diversi da quelli utilizzati per il manto stradale e per le zone pedonali;

9. La viabilità principale, anche di lottizzazione, interne alle zone edificate, dovrà essere dotate di almeno un marciapiede opportunamente separato dalla carreggiata e di larghezza non inferiore a 1,50 m.



TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

CAPO I – ZONE SIGNIFICATIVE

Articolo 48 - Zone significative: norme generali

1. Il P.I., negli elaborati grafici n. 03 in scala 1:2000 indica per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso grafie e simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

2. Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da una linea continua in grassetto che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa. Rispetto allo strumento urbanistico generale, i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

3. Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui al D.M. 1444/68 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

4. Le modalità di attuazione delle previsioni di P.I. risultano le seguenti:

a) Intervento diretto. In tutti i casi nei quali l'area:

- sia dotata di opere di urbanizzazione;
- non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico o privato;
- sia individuata come unità minima di intervento (U.M.I.).

Il permesso di costruire potrà essere previsto o richiesto ed è subordinato alla cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di una apposita convenzione e/o di un atto unilaterale d'obbligo.

b) P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo): Il P.I. individua le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi (P.U.A.); il tipo di P.U.A. potrà essere prescritto dall'Amministrazione Comunale in tempi successivi all'adozione del P.I. Sarà ammessa l'attuazione per stralci funzionali, completi cioè della quota proporzionale delle aree a servizi prevista dal P.I. (in ordine sia alla quantità che alla tipologia) e dalle dotazioni di legge; in tal caso, l'intervento minimo nell'area assoggettata a P.U.A., non potrà riguardare una superficie inferiore al 50% della superficie totale dell'ambito, come individuata nella tavola di P.I., e dovrà comprendere la progettazione urbanistica dell'intero ambito, da approvarsi



contestualmente al P.U.A., con valore di piano guida secondo quanto previsto dall'articolo successivo. Dovrà inoltre essere assicurata l'attuabilità delle previsioni di P.I., anche nelle parti escluse dal P.U.A., con particolare riferimento alla viabilità principale, alla collocazione ed alla tipologia delle aree a servizi; dovrà essere altresì garantita un'equa ripartizione della capacità insediativa e della dotazione di aree a standard complessivamente previste assicurando, per tutte le proprietà interessate, un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Articolo 49 - Piani Urbanistici Attuativi

1. Piano particolareggiato. E' il piano urbanistico attuativo che definisce anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone omogenee.

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

2. Piano di recupero di iniziativa pubblica. Il P.R., di cui alla Legge n° 457/78, è lo strumento di intervento per il recupero edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta Legge, in qualsiasi zona omogenea si trovino ubicate.

Questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.I, consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione ed all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.I. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti. Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltreché nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate. La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare indicativamente l'intero comparto definito dal P.I. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.). Le aree nelle quali il repertorio normativo prescrive l'obbligo di P.R. sono dichiarate "aree degradate" ai sensi dell'art. 27 della L. n° 457/78; eventuali nuovi ambiti da assoggettare a P.R. potranno essere individuati dal C.C. con le modalità previste dalla normativa in vigore.

3. Piano di recupero di iniziativa privata. Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

4. Piano di Lottizzazione. Il P. di L. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.I. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona, nel rispetto dell'articolo



precedente, c. 4. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.). ~~Le organizzazioni urbanistiche riportate nelle tavole di P.I. potranno essere modificate solo a seguito di adeguata e puntuale analisi dei rapporti con il tessuto edilizio e l'ambiente circostante in sede di predisposizione di P.U.A., fatto salvo il rispetto della viabilità principale, della collocazione delle aree a servizi più significative, dei parametri e delle prescrizioni fissati dal P.I. Modifiche diverse, nel rispetto dell'art. 19 della L.R. 11/2004, saranno ammesse solo qualora il P.U.A. sia esteso all'intero ambito individuato dal P.I.~~

Dovranno inoltre essere osservati i seguenti criteri progettuali:

- gli interventi di nuova edificazione dovranno essere compatibili col tessuto edificato esistente nelle aree contigue, preferibilmente in continuità con gli allineamenti sugli spazi pubblici e con i margini dell'edificato preesistenti, prestando attenzione alle tipologie, al trattamento delle facciate ed ai materiali impiegati, in particolare, non dovranno proporre articolazioni volumetriche o morfologiche complesse, curando piuttosto la contestualizzazione dei progetti sia negli schemi compositivi che in quelli planimetrici, evitando episodi di discontinuità con l'esistente;
- lungo il perimetro dei nuovi insediamenti sul lato campagna dovranno essere previsti filari alberati realizzati con essenze autoctone, con funzione di filtro e mitigazione; l'eventuale presenza di beni tutelati all'interno o ai margini dell'ambito di intervento dovrà comportare una particolare attenzione al rapporto con gli stessi e l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari alla tutela dei relativi contesti figurativi, attraverso elementi di separazione e quinte arborate;
- le aree per servizi primari e secondari, fissate dal repertorio normativo e degli elaborati grafici di P.I. e comunque nel rispetto delle dotazioni minime di legge (qualora superiori) saranno puntualmente definite in sede di predisposizione del P.U.A. Tali aree dovranno essere realizzate e cedute o destinate ad uso pubblico secondo le modalità da disciplinare nella convenzione del P.U.A., nel rispetto integrale di quanto prescritto nel repertorio normativo;
- le aree a servizi previste dovranno in ogni caso essere configurate in maniera tale da costituire spazi significativi e fruibili, evitando le frammentazioni e le localizzazioni marginali o residenziali, in particolare nel caso di attuazione per stralci funzionali; in ogni caso non potranno essere considerate aree a standard aiuole spartitraffico o poste a separazione degli stalli nei parcheggi, né aree di risulta a margine della viabilità carrabile che si configurino come parti strutturali della mobilità, eccettuate quelle con caratteristiche e funzioni di viali alberati.



Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile e scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite con le modalità di cui al precedente articolo dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento trattandosi di opere primarie.

Per opere primarie devono intendersi tutte quelle aree a servizi indicate dal P.I. nel rispetto della percentuale minima indicata nelle presenti norme.

5. Piano di Lottizzazione con previsioni plani volumetriche. Valgono le modalità e prescrizioni di cui al punto precedente con la precisazione che il piano dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004, ed in particolare dovranno essere individuate puntualmente le masse con indicazioni puntuali vincolanti, gli strumenti urbanistici in questione dovranno essere redatti conformemente a quanto prescritto all'art. 1 punto 6 lettera c) della Legge 443 del 21.12.2001.

6. Unità Minima di intervento (U.M.I.). Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I., i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi. La progettazione planivolumetrica (a 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.I., le infrastrutture private e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta o convenzionata dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche, da regolarizzare con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo o apposita convenzione.

Nell'ambito delle previsioni di zona operate dal P.I. ogni singola U.M.I. potrà essere direttamente convenzionata, purché garantita l'autonomia funzionale dell'intervento, ovvero un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base dei carichi edilizi specifici in rapporto alle diverse destinazioni d'uso.



7. Secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 19/2021, i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni dello strumento urbanistico comunale purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del Piano degli Interventi fissati nel "Documento Programmatico Preliminare" (detto anche "Documento del Sindaco").

In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Articolo 50 - Aree di riqualificazione e riconversione

1. In relazione a quanto previsto dal P.A.T. all'art. 20.5 delle N.T.A., il P.I. individua gli ambiti di riqualificazione e riconversione.

2. Le aree da riqualificare identificano e classificano le parti del territorio che presentano necessità di riqualificazione e riconversione anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

3. Tali aree sono soggette ad intervento tramite "Accordo pubblico-privato" che provvederà alla redazione di schede di analisi e di progetto per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, individuando le unità minime di intervento.

3.1 In tali ambiti, a seconda delle specificità e delle indicazioni della scheda, la trasformabilità può essere condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati, e comunque al perseguimento di un rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

3.2 La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedere gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico privato come disciplinato dalla normativa vigente.

3.3 L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui all'art. 5 (perequazione urbanistica) e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a P.U.A.

4. La progettazione del "Piano Guida-Scheda norma" dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti:

- la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità);



- la riqualificazione del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.
4. Fino all'approvazione dell'accordo pubblico – privato, sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Atteso che trattasi di aree la cui trasformabilità è da definirsi e concordarsi con l'Amministrazione Comunale (indici, usi, ecc.), in tali ambiti è vietato il ricorso all'utilizzo di disposizioni normative sovraordinate; non è inoltre applicabile quanto disposto dalla L.R. 14/2019.
6. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.

Articolo 51 - Individuazione delle modalità

1. Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire da parte dell'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno individuate in sede di definizione degli ambiti di intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.I. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico, nonché la cessione delle aree pertinenti a verde, parcheggio e viabilità, a costi reali opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere l'area urbanizzata ed a scomputo parziale della quota parte degli oneri primari.

Articolo 52 - Caratteri specifici degli interventi

1. Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di piano, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione.

2. Tipologie edilizie indicative per le zone soggette a P.U.A.:

- “Unifamiliare”: tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata in lotto di pertinenza a uno o più piani.
- “Bifamiliare”: tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, di norma simmetriche, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.



- “Schiera”: tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue. Può essere a più piani fuori terra, di norma con ingressi indipendenti.
- “In linea”, “a cortina”, “a corte”: tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più unità immobiliari sviluppate su uno o più piani servite da parti comuni.
- “Torre”: tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi serviti da parti comuni a sviluppo verticale.



CAPO II – VINCOLI E TUTELE

Articolo 53 – Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi degli articoli 10,11,12 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.

2. Le tavole di P.I. n. 01 e 03, secondo quanto contenuta nella tavola del P.A.T. n. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” identifica le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e precisamente:

- 1 – Palazzo Boschetto già Marzari – Crivelli
- 2 – Chiesa di S. Maria del Carmine del Crivelli
- 3 – Chiesa di S. Pietro Apostolo di Creola
- 4 – Canonica di Creola
- 5 – Ex Scuola Elementare ora Centro Anziani
- 6 – Scuola Materna di Creola
- 7 – Canonica del Capoluogo – Chiesa di S. Maria Assunta
- 8 – Villa Capodivacca, Candi, Zaborra ora De Besi
- 9 – Municipio
- 10 – Centro Culturale Al Parco (ex casa Casotto)
- 11 – Casa del Sacro Cuore
- 12 – Capitello
- 13 – Chiesa di Saccolongo

Inoltre, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. 11/04, a titolo ricognitivo, i centri storici, le Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse storico-architettonico – culturale – testimoniale.

3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel P.I. hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

4. Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (ai sensi dell’art. 4, c. 16 del D.L. 70/2001 convertito nella L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.



5. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.
6. Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
7. Il rilascio di titoli abilitativi sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell'art. 25.1 delle N.T.A. del P.A.T. e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".
8. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
9. La mancata indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
10. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo."
11. Il venire meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venire meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.
12. È privilegiata, in via prioritaria, l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.
13. In sede di progetto edilizio o di P.U.A. è ammessa la dimostrazione di appartenenza di edifici o di loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto.
14. MODALITÀ DI INTERVENTO
 - 14.1 Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.
 - 14.2 Nel caso di Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto intatte o con modificazioni reversibili, sono consentiti, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T., gli interventi di:



- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 27, comma 1, lett. b) e c) delle presenti norme).

14.3 Nel caso di ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto con modificazioni sostanziali e/o irreversibili, sono consentiti, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T., gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 27, comma 1, lett. b) e c) delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia di tipo "A" (di cui all'art. 27, comma 1, lett. d) delle presenti norme).

Articolo 54 – Vincolo sismico

1. Il territorio comunale ricade in area classificata "Zona 4" ai sensi dell'allegato alla D.C.R. n° 67/CR del 3 dicembre 2003.

2. La normativa di riferimento è la seguente:

- ~~O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05, n° 3519/06;~~
- ~~L.R. 13/04;~~
- ~~L.R. 38/04;~~
- ~~D.G.R. n° 71/2008.~~

3. I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche – Zona 4 – senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

1. Il territorio comunale è classificato in zona sismica "3" ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003 e della successiva D.G.R.V. n. 244 del 09 marzo 2021.

2. Tutti gli interventi da realizzarsi sul territorio comunale saranno tenuti ad osservare le conseguenze tecniche del vincolo sismico.

Articolo 55 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo n. 134 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

2. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28/06/1994 n° 940 e s.m.i., è sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, il fiume Bacchiglione e le sue sponde, il piede degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna.



3. Le tavole di P.I. n. 01 e 03, in conformità a quanto previsto dall'articolo 142 del D.Lgs. n.42/2004 e di quanto riportato al comma precedente, evidenzino le aree vincolate per legge ai sensi del suddetto decreto.
4. Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Z.T.O. "A" e "B".
5. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. e nella V.A.S. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
6. Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) per interventi da realizzare sui beni di cui al presente articolo, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
7. Il P.I. promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
8. Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, non ancora individuate individuate dal P.I., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

Articolo 56 – Vincolo paesaggistico e destinazione agro-silvo-pastorale – Usi civici

1. Riferimenti Legislativi: D. Lgs. 42/2004 art. 142 – R.D. 26.02.1928, n° 332 - L.R. 22.07.1994, n° 31.
2. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
3. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della LR. 31/94 e dell'art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del RD. 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.



4. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.
5. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e all'art. 12 della l. 1766/1927 sono nulli.
6. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Articolo 57 – Centri storici (P.T.R.C., art.24)

1. Le tavole di P.I. coerentemente con quanto riportato nella tavola del P.A.T. n. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, identificano la perimetrazione del Centro Storico di Creola.
2. In attinenza all'art. 25.1 delle N.T.A. del P.A.T., all'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:
 - beni culturali (Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004);
 - Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
 - immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alla precedenti lettere a) e b).
3. In attinenza all'art.25 delle N.T.A. del P.A.T., si definisce la specifica disciplina di intervento per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volto a:
 - tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
 - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico architettonico e culturale, perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
 - favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura;
 - individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;



- attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico.

4. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali Impianti strutturali.

5. La modifica del grado di intervento è possibile attraverso in sede di progetto edilizio o di P.U.A. attraverso la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal PI; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esautività della deliberazione, senza costituire variante al P.I. Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.

Articolo 58 – Idrografia – Fasce di tutela e servitù idrauliche

1. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:

- i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD. 523 /1904 artt. dal 93 al 99;
- i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD. 368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140.

2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 per una fascia di profondità di almeno 100 m dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T. relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G. previgente. Di conseguenza è soggetto a tale tutela il fiume Bacchiglione.

3. Per i corsi d'acqua cui al precedente c.1 , primo punto, in conformità all'art. 96 del R.D. n.523 /1904:



- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno 4,00 m a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di 10,00 m su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
4. Per i corsi d'acqua cui al precedente c.1, secondo punto, b) in conformità all'art. 133 del R.D. n. 368/1904:
- c) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno 4,00 m a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - d) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di 10,00 m su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi all'interno di tale fascia devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
 - e) gli edifici, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del RD n. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
5. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m.
6. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
7. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
8. All'interno delle zone di tutela di cui al comma 1 del presente articolo, sono ammessi esclusivamente:



- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R.380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della LR. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.

9. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

10. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dei corsi d'acqua di competenza del Genio Civile dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dallo stesso Ente.

11. La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

12. La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04.

13. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/04, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/04, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Articolo 59 – Cimiteri

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. luglio 1934 n° 1465 e successive modificazioni ed integrazioni).

2. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, per gli edifici esistenti:

- agli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;



- l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative, esclusivamente se il proprietario è imprenditore agricolo titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al c. 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04.
3. Ai fini della esecuzione ad un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l'ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.
4. La fascia di rispetto del cimitero di Creola è stata ridotta a seguito dell'approvazione della variante al P.R.G. (art. 50, c. 4, lett. d) con D.C.C. n. 38 del 11/06/2006.

Articolo 60 – Viabilità: fasce di rispetto

1. Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dagli artt. 26-27-28 del D.P.R. n° 495/92 e D. Lgs. n° 285/92.
2. Ai sensi del DLgs.285/1992 e DPR.495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto:
- a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
- ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
 - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
 - interventi di arredo stradale e segnaletica;
 - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
 - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
 - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni.
- b) Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in



loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

c) Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.

d) In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.

e) Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

f) Infrastrutture della mobilità: esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il DLgs.285/1992, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;

g) L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal P.I.

3. A norma dell'art. 37 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

4. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diverse destinazione, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.

Articolo 61 – Impianti di comunicazione elettronica

1. Le tavole di P.I. riportano, come da tavola del P.A.T. n. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relativa a reti e servizi di telecomunicazione esistenti.



2. La localizzazione degli impianti tecnologici, di tele radiocomunicazioni e radiotelevisivi, dovrà essere preventivamente concordata con la Pubblica Amministrazione.

3. Ai fini dell'installazione di nuovi eventuali impianti si dovranno seguire i criteri di seguito riportati:

- gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/2004.

4. Altresì, al fine dell'installazione degli impianti:

- siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli
- esistenti;
- le infrastrutture siano realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- sia collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Articolo 62 – Elettrodotti: fasce di rispetto

1. Le tavole di P.I. n. 01 e 03 riportano, come da tavola del P.A.T. n. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto, con carattere indicativo relativi alle linee:

- Ferrovie Spa Montegalda-Padova – tensione di esercizio 132 kV;



- Terna Spa Dugale-Camin – tensione di esercizio 380 kV.
2. Le fasce e le distanze di rispetto possono essere modificate secondo le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.I.
 3. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
 4. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
 5. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Articolo 63 – Depuratore: fasce di rispetto

1. Le tavole di P.I. riportano, come da tavola del P.A.T. n. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", la fascia di rispetto del depuratore ubicato in Comune di Mestrino.
2. Il P.I. indica i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/99 e punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04/02/1977 prescrivendo una fascia di rispetto assoluto con vincolo di in edificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a 100 m dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
3. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
4. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti norme.

Articolo 64 – Allevamenti intensivi

1. Nel territorio comunale non risultano presenti allevamenti intensivi.
2. Il P.I. potrà successivamente individuare eventuali allevamenti intensivi in sede di P.I. , riportandoli anche e riportati nella tav. 1 del P.A.T. senza comportare variante allo stesso.



3. Per la disciplina relativa agli allevamenti intensivi, e all'individuazione dei rispettivi vincoli, si rimanda nell'eventualità all'art. 13.5.7 delle norme del P.A.T. e ai disposti della D.G.R.V. n. 856/2012.

Articolo 65 – Contesti figurativi

1. Le tavole di P.I. n. 01 e 03 riportano, come da tavola del P.A.T. n. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenziali a:

- beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 13.1 intatti o con modificazioni reversibili;
- Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto intatte o con modificazioni reversibili;
- immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) intatti o con modificazioni reversibili.

2. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

3. Per gli edifici esistenti compresi nelle pertinenze scoperte da tutelare il P.I. esclude gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e fotoinserti.

4. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.

5. Gli elementi di riferimento per la progettazione sono:

- il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, ecc., negli interventi di ampliamento e/o di sovrapposizione;
- la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, ecc.);
- la ricomposizione della copertura mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture e riportando quando possibile, per gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti



compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;

- la scelta di rivestimenti, intonaci, colori effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana;
- potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento;
- non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà;

6. All'interno dei contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili, non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

7. Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
- il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

8. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

9. Sugli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete, in attinenza ai gradi d'intervento previsti al precedente art. 274, gli interventi cui all'art. 3 lett. a) b) del D.P.R. 380/2001 prevede le seguenti tipologie di intervento:

a) Interventi di manutenzione ordinaria: sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.



b) Interventi di manutenzione straordinaria: sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali dicaratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

c) In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto riportati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienici;

d) sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo
- schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai di isolamento.

d) Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

- in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante;
- nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.



Articolo 66 – Coni visuali

1. Le tavole di P.I. riportano i coni visuali.
2. Sono ambiti di particolare pregio ambientale e paesaggistico assoggettati alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire elementi singoli del paesaggio, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale.
3. Per una profondità di 100 m, o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima.
4. In questi luoghi eventuali interventi di modificazione del suolo agricolo dovranno essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali ovvero limitando le altezze delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza (es. prato).
5. Qualsiasi intervento sull'edificato esistente o di nuova costruzione dovrà essere contenuto in una altezza di 4,00 m.

Articolo 66 bis – Varchi urbani

1. Si definiscono varchi urbani – connessioni preferenziali – tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra le aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale, individuati nelle tavole di Piano.
2. Gli interventi insediativi o comunque volti all'occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) aventi una dimensione minima 30 m e comunque significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica.
3. In fase di presentazione di richiesta del titolo abilitativo andrà prodotta adeguata documentazione (relazione ed elaborato grafico) atta a dimostrare il rispetto della dimensione del varco con la descrizione degli interventi proposti per il mantenimento della connettività ecologi

Articolo 67 – Verde privato



1. Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.
2. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
3. L'estensione di tale aree concorre comunque a formare il volume complessivo edificabile nei casi in cui siano inserite esclusivamente in un ambito sottoposta a P.U.A. e già individuato nelle tavole del P.I.
4. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative ad immobili oggetto di tutela, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, anche con cambio delle destinazioni d'uso, purchè nel rispetto di quelle prescritte per le zone residenziali.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono comunque garantire il mantenimento dell'impianto tipologico ancora riconoscibile e di tutti gli elementi architettonici e decorativi che concorrono a definire il valore culturale dell'edificio. Non è consentito l'inserimento di elementi estranei ai caratteri tipologici quali: terrazze sporgenti, scale esterne, coperture piane, aperture di forma diversa da quelle tradizionali, ecc.
6. Il Responsabile del Settore Tecnico può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali autorimesse, voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nei limiti stabiliti dalle presenti norme, dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai, la realizzazione di strade private di accesso ai lotti: tali interventi andranno comunque realizzati con particolare attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Articolo 67 bis – Area verde priva di diritti edificatori

1. Tale tipo di classificazione comporta la privazione dei diritti edificatori dell'area ed è operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. 04/2015; tale classificazione ha una validità temporale permanente, o fino a nuova richiesta di riclassificazione urbanistica.
2. Tali aree sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite.
3. Sono consentiti unicamente gli interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.



4. In tali aree, che siano limitrofe o pertinenziali a fabbricati esistenti, è possibile, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione e l'installazione di attrezzature da giardino quali gazebi, piscine, campi da tennis, oltre a pavimentazioni strettamente necessarie ed attinenti alla fruizione della residenza esistente (nonché nuovi accessi carrabili e/o pedonali, cancellate, recinzioni, posti auto scoperti).
5. In caso di nuova trasformazione delle suddette aree in edificabili, l'intervento è soggetto ad accordo pubblico privato ai sensi della L.R. 11/2004 e dell'art. 11 delle N.T.O., nonché all'istituto della perequazione di cui all'art. 7 delle N.T.O.

Articolo 68 – Inquinamento luminoso e acustico

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico, come previsto dalla L.R. 17/2009 e smi.
2. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
3. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica.
4. Si rinvia anche a quanto disposto dal Regolamento Edilizio.



CAPO III – FRAGILITA'

Articolo 69 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

1. La tavola n. 02 del P.I., in ottemperanza a quanto riportato nella tavola del P.A.T. n. 3 “Carta delle fragilità,” delimita le aree esondabili o a rischio idraulico e classifica il territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione e aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche e al rischio idraulico.

2. Per le classificazioni delle singole aree è stata in particolare considerata la presenza dei seguenti 5 fattori penalizzanti l’edificabilità:

- ristagno idrico e/o difficoltà di deflusso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione (sigla ES);
- soggiacenza della falda compresa 0 e –1 m dal piano di campagna (sigla ID);
- permeabilità del terreno inferiore a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec (sigla PE);
- subsidenza (sigla SB);
- scadenti caratteristiche geotecniche del terreno (sigla 5P).

3. Sono classificate idonee le aree caratterizzate dall’assenza di tutti i fattori penalizzanti, idonee a condizione quelle caratterizzate dalla presenza di 1, 2 o 3 fattori penalizzanti, non idonee quelle caratterizzate dalla presenza di almeno 4 fattori penalizzanti.

Articolo 70 – Aree idonee

1. Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n. 1322/06 e D.G.R.V. n. 80/04 e successive modifiche.

Articolo 71 - Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica”

1. L’ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.

2. Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico). Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. Vi è l’obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n. 1322/06) del sito per garantire l’intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.



Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

3. Aree caratterizzate dai fattori ES e 5P. Per l'edificazione in tali aree è richiesta, oltre all'ottemperanza delle prescrizioni relative al comma precedente, anche l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo.

4. Aree caratterizzate dal fattore VI (aree in cui sussiste vincolo idrogeologico) Aree già individuate e disciplinate dall'art. 52.

5. Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale). Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnica del terreno. È necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale. Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente per il mantenimento degli interrati salvo dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o concessionate.

Articolo 72 - Aree non idonee: sottoclassi di "compatibilità geologica"

1. Aree di salvaguardia e vincolo di paleoalvei ancora esistenti e/o geositi. In tali aree non sono consentiti la distruzione, lo spianamento, lo scavo di materiale né tanto meno nuove edificazioni.

Articolo 73 - Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Tali aree sono interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento o sono a rischio idraulico.

Articolo 74 - Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia

1. Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle seguenti misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, oltre a quelle di interesse generale e specifiche.

- adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;



- nel dimensionamento delle opere di laminazione si dovranno assumere come valori indicativi i seguenti volumi:
 - * 800 m³/ha per la nuova viabilità;
 - * 700 m³/ha per le nuove aree produttive;
 - * 600 m³/ha per la nuova viabilità;
- favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
- deve essere assicurata, in sede di P.U.A., la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;
- è vietata la tombinatura di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/2006, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta dell'autorità idraulica competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno 25 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
- nelle aree soggette a P.U.A., le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, previsto per le varie zone omogenee, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;



- qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a 10 m, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'autorità idraulica competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di 4 m;
- qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, previo parere della competente Autorità Idraulica; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
- adottare, nel P.I. in cui siano previste trasformazioni del territorio sostanziali e nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica, ricordando che, come per il P.A.T., anche per il P.I. lo studio di compatibilità dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria per
- l'espressione del relativo parere;
- assentire solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del P.A.I., secondo le classi di pericolosità (P1 – P2 – P3 – P4) e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino;
- le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, precisando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della



capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

2. Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e/o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.
3. Sono inoltre fatte salve le disposizioni previste dal piano di tutela delle acque approvato con deliberazione di Consiglio regionale n° 107 del 5 novembre 2009



TITOLO V – NORME FINALI

Articolo 75 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio

1. Negli interventi residenziali si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.
2. Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Articolo 76 - Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.O. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Per i permessi di costruire rilasciati in data anteriore alle presenti N.T.O. l'entrata in vigore della presente Variante al P.I. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con la stessa, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine il permesso di costruire decade per la parte non realizzata.
3. La presente variante generale al P.I. entra in vigore 15 giorni dopo l'avvenuta pubblicazione, a seguito della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, nell'Albo pretorio del Comune.

Articolo 77 – Norme abrogate

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate contrarie od incompatibili con le presenti norme.

Articolo 78 – Nuove disposizioni legislative

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nelle N.T.O., costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

Articolo 79 – Repertorio Normativo

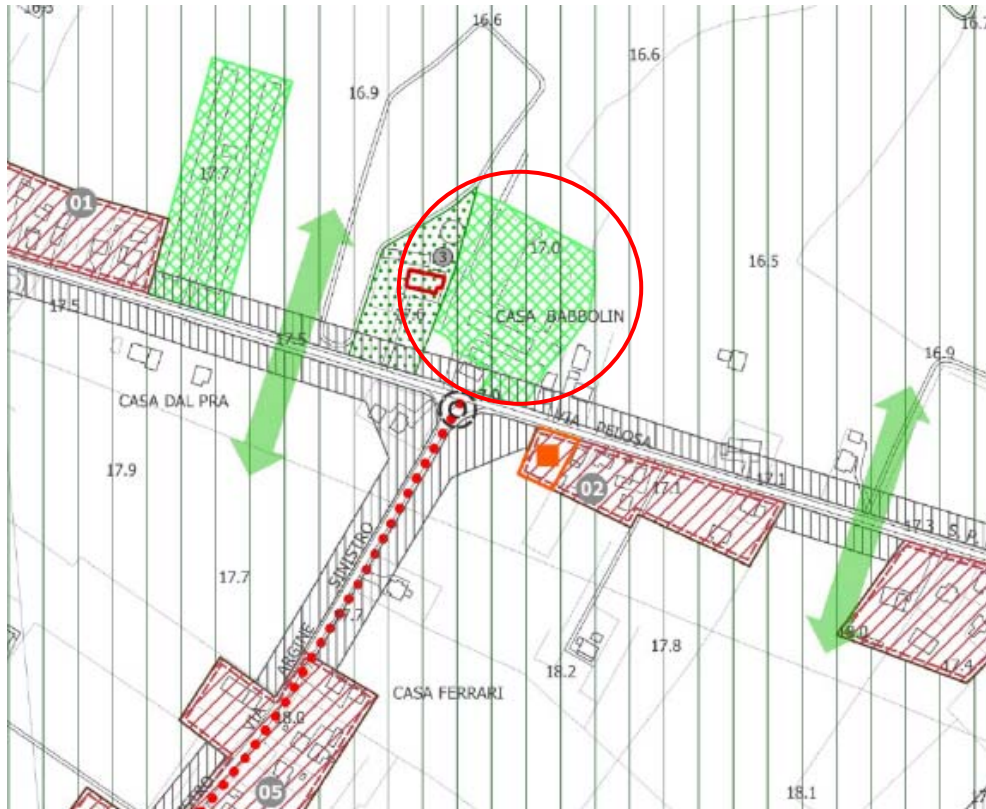






1. Relativamente alle zone omogenee per le quali non è indicato il volume di progetto, questo si ricava dall'applicazione delle norme e degli indici di zona.



2. Sono in ogni caso dovute le aree a servizi primari (verde e parcheggi) di legge, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004, da ricavarsi all'interno del P.U.A., anche nel caso che le relative aree non siano indicate nel repertorio normativo, o siano indicate in misura inferiore ai minimi di legge.
3. L'effettiva ammissibilità delle previsioni edificatorie di piano (comprese quelle relative ai nuovi insediamenti) rimane subordinata alla preventiva verifica del rispetto delle distanze dagli eventuali allevamenti, individuate ai sensi della vigente normativa, da effettuarsi prima dell'approvazione dello strumento attuativo o, nel caso di altri interventi assoggettati a tale normativa, prima del rilascio del titolo abilitativo.
4. Relativamente alle aree di variante ricadenti in terreno classificato mediocre, dalla documentazione geologica di cui al P.A.T. e al P.I. e dall'indagine geologica richiesta in sede di Permesso di Costruire, l'opportunità di eseguire vani al di sotto del piano di campagna nelle aree ricadenti in zona P1 come delimitata dal P.A.I. e/o in terreno classificato mediocre.

Allegato: scheda norma



| | | |
|---|--|--|
| Comune di SACCOLONGO Provincia di Padova | | Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004 |
| SCHEMA NORMA n. 3 | Ubicazione Via Pelosa | A.T.O. n. 2 |
| | N.C.T. Foglio 1, particelle 70, 362, 363, 364, 365 | |
| Area di "Riqualificazione e Riconversione "Ex Balla coi Mussi" (art. 50 N.T.O.) | | |
| SITUAZIONE P.I. variante n. 2 | | |
| Estratto tav. T.01 "Disciplina del suolo: Intero territorio comunale: zonizzazione" | | |
|  | | |
| ATTUAZIONE DEL PIANO | | |
| <ul style="list-style-type: none"> PUA (art. 49) PUA Convenzionato (art. 49) Unità Minima di intervento U.M.I. (art. 49) Riqualificazione e riconversione (art. 50) A.P.P (art. 11) Scheda norma | | |



3.2 La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico privato come disciplinato dalla normativa vigente.

3.3 L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui all'art. 5 (perequazione urbanistica) e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a P.U.A.

4. La progettazione del "Piano Guida-Scheda norma" dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti:

- la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità);
- la riqualificazione del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

4. Fino all'approvazione dell'accordo pubblico – privato, sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Atteso che trattasi di aree la cui trasformabilità è da definirsi e concordarsi con l'Amministrazione Comunale (indici, usi, ecc.), in tali ambiti è vietato il ricorso all'utilizzo di disposizioni normative sovraordinate; non è inoltre applicabile quanto disposto dalla L.R. 14/2019.

6. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.

...omissis...



| PARAMETRI URBANISTICI | |
|---|---|
| Superficie territoriale (ST) | 11.292 mq |
| Volume ammissibile | Non superiore a quello esistente o indicare quanto volume in termini di mc |
| Altezza (H) massima | Non superiore a quella massima esistente (calcolata secondo quanto disposto dall'allegato "A" alla D.G.R.V. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018) |
| Tipologia edilizia | Unifamiliare-Bifamiliare- A schiera |
| Destinazione d'uso | Direzionale |
| | Commerciale (commercio al dettaglio, esercizi di vicinato – massimo 250 mq SL; piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbieri, parrucchiere, estetista, ecc. (massimo 250 mq SL; 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). |
| | Attrezzature di interesse comune (culturali, sportive) |
| | Turistico - ricettiva |
| Modalità di attuazione | Accordo Pubblico Privato (art.6, L.R. 11/2004) e successivo P.U.A. o Permesso di Costruire convenzionato (art. 28bis, D.P.R. 380/2001) |
| Indicazioni operative di progetto e termini dell'accordo | <p>A) All'interno dell'accordo pubblico privato per la trasformazione dell'area si prevede il cambio d'uso dell'annesso rustico esistente (foglio 1, particella 70) quale "Annesso non funzionale alla conduzione del fondo" di cui all'art. 40 delle N.T.O. con le destinazioni di cui alla presente scheda.</p> <p>B) È prescritta la riqualificazione ambientale dell'area, in particolar modo la bonifica della copertura degli edifici in amianto.</p> <p>C) È prescritta, per la ristrutturazione edilizia e riqualificazione funzionale degli edifici, la tipologia edilizia tipica delle zone rurali e la classe energetica A4.</p> <p>D) Possibilità di recuperare l'edificio "ex Stalla" ad uso turistico ricettivo; possibilità di una destinazione a "mix funzionale" per gli altri edifici.</p> <p>E) L'interesse pubblico della trasformazione dell'area sarà definito in sede di "accordo pubblico privato".</p> |