



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
CITTÀ DI SELVAZZANO DENTRO

ELABORATO
NTO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variente puntuale n. 21

NORME TECNICHE OPERATIVE (N.T.O.)

Testo definitivo



CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO

Sindaco
Claudio Piron

Assessore Urbanistica
Gianluca Rizzardi

Settore SUAP - Urbanistica
Edilizia Privata
arch. Stefania Friso

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

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

SETTEMBRE 2025

TECNICO INCARICATO
dott. pian. Michele Miotello | MRMPPlus |



Sommario

PARTE PRIMA.....	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 – Prescrizioni del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e richiamo alla legislazione vigente.....	5
Art. 2 – Contenuti del Piano degli Interventi	5
Art. 3 – Elaborati del Piano degli Interventi.....	5
Art. 4 – Strumenti di attuazione	6
Art. 5 - Modi di intervento	6
Art. 6 - Criteri per la progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi.....	8
Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere nei P.U.A.	9
Art. 8 – Stralciato	10
Art. 9 – Norme per l’edilizia esistente	10
Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria	11
Art. 11 – Edifici di valore storico, architettonico, ambientale.....	11
Art. 12 – Distanze da rispettare	20
Art. 13 – Utilizzazione degli indici	22
Art. 14 - ABROGATO	23
Art. 15 - ABROGATO	23
Art. 16 – Prescrizioni particolari	23
PARTE SECONDA.....	24
DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE	24
Art. 17 – Suddivisione del territorio	25
Art. 18 – Destinazioni d’uso	26
Art. 19 – Z.T.O. “A” – Centro storico	30
Art. 20 – Z.T.O. “B”	32
Art. 21 – Z.T.O. “C1”	33
Art. 22 – Z.T.O. “C1.s”	34
Art. 23 – Z.T.O. “C1.e”	34
Art. 24 – Z.T.O. “C2”	36
Art. 25 – Z.T.O. “D1” (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)	37
Art. 26 – Z.T.O. “D3”	38
Art. 27 – Zone “E” : generalità	39
Art. 27.1 – Sottozona “E2.1” di valore agricolo produttivo	44
Art. 27.2 – Sottozona “E2.2” di valenza agricola e paesistica	48
Art. 27.3 – Sottozona “E3”	50
Art. 27.3 bis - Sottozona “E3” riclassificate ai sensi della legge regionale 4/2015	52
Art. 28 – Zone “F”	52
Art. 29 – Aree per servizi residenziali pubblici (Z.T.O. A – B – C1 – C1e – C2 – Perequate).....	55
Art. 30 – Aree per servizi per la produzione (Z.T.O. D1)	56
Art. 31 – Aree per servizi commerciali, ricettive-alberghiere e direzionali (D3).....	58
Art. 32 – Aree per attrezzature sportive: ambito riservato all’edificazione della struttura alberghiera e centro benessere	59
Art. 33 – Aree per servizi tecnologici e cimiteri	59
Art. 34 – Fasce di rispetto, vincoli	60
Art. 35 – Aree a verde privato.....	64
Art. 35.bis - lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma	65
Art. 36 – Impianti stradali per la distribuzione di carburante.....	70



Art. 37 – Viabilità	70
Art. 38 – Impianti di telefonia mobile	70
PARTE TERZA.....	71
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	71
Art. 39 – Validità dei piani urbanistici attuativi approvati e dei permessi di costruire rilasciati e approvate in data anteriore alle presenti N.T.O.....	72
Art. 40 – Norme di salvaguardia	72
Art. 41 – Revoca del P.I. vigente.....	72
Art. 42 – Modifiche conseguenti a varianti legislative	72
Art. 43 – Deroghe	73



NORME TECNICHE OPERATIVE

Variante Generale al PRG

Approvato con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

Variante parziale n. 6 al PRG

Approvata con delibera di C.C. n. 22 in data 11.07.2014

Variante n. 1 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n. 36 del 18.06.2018

Variante n. 4 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n. 52 del 29.09.2018

Variante n. 5 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n.14 del 16.02.2019

Variante n. 6 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n. 15 del 16.02.2019

Variante n. 7 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n.14 del 26.05.2020

Variante n. 10 al PI

Adottata con delibera di C.C. n. 41 del 28.09.2020 Approvata con delibera di C.C. n. 29 del 07.06.2021

La variante n. 10 al P.I. - di coordinamento con il regolamento edilizio comunale adeguato a quello tipo regionale RET approvato con D.C.C. n. 39 del 28.09.2020 - ha effetto solo per le pratiche presentate successivamente alla sua entrata in vigore (21.08.2021)

Per le pratiche edilizie presentate in precedenza all'entrata in vigore della variante n. 10 al P.I. trovano applicazione le norme pre-vigenti.



PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI



Art. 1 – Prescrizioni del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e richiamo alla legislazione vigente

1. La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.
2. Il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale di Selvazzano Dentro si articola in:
 - P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio – approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 05 del 29.08.2016 – Pubblicato sul BUR n. 89 del 16.09.2016;
 - P.I. - Piano degli Interventi (ovvero previgente P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T.).
3. Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica degli Piani sovracomunali vigenti, del P.A.T., e quella specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme operative del P.I.
4. Le Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.R.C. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Art. 2 – Contenuti del Piano degli Interventi

5. Il Piano degli Interventi, redatto in conformità al P.A.T. e alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altre attrezzature varie;
 - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.), con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali normative;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico;
 - e) le Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
 - f) i repertori normativi.

Art. 3 – Elaborati del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:
 - ☐ TAV. 13.1 - P.R.G. territorio comunale - scala 1:5000;
 - ☐ TAV. 13.3.1 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ TAV. 13.3.2 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ TAV. 13.3.3 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ TAV. 13.3.4 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ TAV. 13.3.5 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ TAV. 13.3.6 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
 - ☐ Norme Tecniche Operative e Quaderno tecnico;
 - ☐ Repertori normativi:
 - ☐ Zone residenziali;
 - ☐ Edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art. 10 L.R. 24/85 e art.28 L.R. 61/85) - Schede "B" di intervento;
- Fanno altresì parte del P.I. gli elaborati di analisi, verifica e le relazioni che hanno formato il Piano, anche se non esplicitamente richiamati.



2. Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore, relativamente alle zone omogenee diverse da quelle "E" ed alle aree per servizi.
3. Qualora vi siano differenze numeriche tra quanto riportato nel Repertorio Normativo e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto.
4. Le prescrizioni riportate nei Repertori Normativi prevalgono sulle N.T.O.

Art. 4 – Strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e Interventi Edilizi Diretti (IED) o Convenzionati.
2. Il Comparto di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004 è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente P.I. e dagli strumenti urbanistici attuativi.
3. Sono a strumenti di attuazione del Piano degli Interventi gli Accordi Pubblico Privati (art. 6, L.R. 11/2004) e gli Accordi di Programma (art. 7, L.R. 11/2004).

Art. 5 - Modi di intervento

1. Negli I.E.D. si applicano i parametri urbanistici previsti nel Repertorio Normativo e/o nell'art. di appartenenza dell'area d'intervento. Tali parametri si applicano alle sole aree d'intervento diretto. Sono comunque sempre ammessi, in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 20, co. 8bis della L.R. 11/2004 i P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
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, 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. 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. 18, co. 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. Per i P.U.A. convenzionati decaduti, l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione, collaudate e cedute al Comune.
6. Le aree e zone in cui è possibile intervenire con P.R. sono dichiarate "aree degradate" dal previgente P.R.G., ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978.
È sempre fatta salva la reiterazione del vincolo, da effettuarsi nei modi consentiti dalla Legge 21/98.
7. I P.U.A. di iniziativa privata, così come le Zone Perequate, possono essere realizzati per ambiti omogenei a condizione che l'organizzazione, anche se indicativa, consideri l'intera area; conseguentemente le aree a servizi di pertinenza dovranno essere proporzionalmente ripartite, ciò



vale anche per gli ambiti di aree soggette a perequazione.

8. Il Comparto Urbanistico è disciplinato dall'art. 21 della L.R. 11/2004.
9. Sono fatti salvi i P.U.A. vigenti, individuati nelle tavole di P.I., ai quali continua l'applicazione delle N.T.A. del Piano Attuativo e dello strumento urbanistico Vigente in quel momento, qualora queste non siano state esplicitamente modificate e motivate dal P.I..
È possibile apportare varianti al P.U.A. vigente – nel rispetto dei parametri dimensionali del P.I. vigente – nei seguenti casi senza che ciò comporti variante al P.I.:
 - ☐ modifica delle altezze;
 - ☐ variazione delle distanze dai confini;
 - ☐ compensazione dei Volumi;
 - ☐ variazioni compositive compatibili con le previsioni del Piano degli Interventi.
10. Nella formazione dei P.U.A. è consentita la compensazione dei volumi, consentendo indici di edificabilità diversi all'interno di uno stesso strumento fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a) L'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone.
 - b) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso quella stabilita dalla zona di appartenenza.
 - c) La distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto e comunque non inferiore a quella stabilita dalla zona di appartenenza.
 - d) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
 - e) Nei P.U.A. di previsione è possibile prevedere con apposita convenzione che la gestione delle aree per pubblici servizi sia a carico dei privati, come pure la gestione degli eventuali impianti tecnologici. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.
11. Sono sempre ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 1444/68, ferma restando la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; sono fatte salve le diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.
12. Il Piano degli Interventi individua le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di P.U.A.
13. Il Piano degli Interventi individua gli ambiti delle "ZONE PEREQUATE RESIDENZIALI" i quali sono sottoposti alla seguente normativa.

In tale ambito la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento attuativo. L'ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

 - a) La potenzialità edificatoria è riferita all'intero ambito;
 - b) I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato.
 - c) Il P.I. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
 - d) La superficie da impiegare per gli usi residenziali e compatibili è del 60% dell'area perequata. Le organizzazioni riportate nelle tavole di P.I. sono indicative, esse potranno essere riallocate con il



P.U.A. dell'Ambito Perequato, ove non diversamente specificato nel Repertorio Normativo.

Tale superficie edificabile è equiparata alla Z.T.O. "C2" e le destinazioni d'uso sono quelle riportate nelle N.T.A. e/o nell'apposito repertorio normativo.

- e) L'indice di edificabilità nelle Z.T.O. "C2" non potrà mai essere inferiore a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- f) Gli spazi pubblici sono sempre dovuti nei modi fissati dalla legge stessa.
- g) Le aree per servizi, da realizzare nella misura del 40% dell'area perequata, saranno definite nello strumento attuativo all'interno dell'ambito perequato, compresa l'eventuale viabilità; tali aree sono da realizzare e cedere al Comune a compenso degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcun scomputo. È sempre possibile avvalersi di quanto disposto dal punto 8-e) del presente articolo.
- h) Le quantità di servizi minime (aree per urbanizzazione primaria) previste dall'art. 31 della L.R. 11/2004 sono comprese all'interno della generalità delle aree per servizi dell'ambito perequato.
- i) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo.
- j) La potenzialità edificatoria di ciascuna area perequata è comunque esattamente individuata nel Rep. Norm. e/o nell'art. specifico di zona di appartenenza.
- k) L'intervento minimo dell'area perequata non deve essere inferiore al 30% della superficie totale, in tal caso dovrà essere presentato un disegno complessivo dell'intera area la cui organizzazione è indicativa per la parte che non viene attuata.
- l) Per le aree perequate sotto indicate i parametri di cui ai punti d) e g) diventano rispettivamente
 - ☐ Perequata n. 6 d) 20% e g) 80%;
 - ☐ Perequata n. 5 d) 50% e g) 50%.
- m) Ai piani perequati si attribuiscono gli indici nel modo seguente:
 - Piani Perequati contraddistinti con i numeri 1, 2, 3, 4, 9, 11, indice pari a $0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - Piani Perequati contraddistinti con i numeri 5, 7, 8, indice pari a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 6 indice pari a $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 10 indice pari a $0,26 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 12 indice pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Art. 6 - Criteri per la progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi

1. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualificate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.
2. Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.
3. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:
 - a) gli incroci stradali sono da sistemare in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni;
 - b) le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d'acqua;
 - c) una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili;
 - d) lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature, e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto



della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali ecc.);

- e) particolare cura dovrà essere riservata per le piazze e i luoghi d'incontro all'aperto distinguendone le loro funzioni;
- f) le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l'incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine nel medesimo luogo;
- g) le aree a verde pubblico, ove si ravveda il caso, possono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate.

Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:

- ☐ ecologiche;
- ☐ paesistiche;
- ☐ climatiche;
- ☐ ricreative.

- h) L'area pavimentata dei lotti edificabili per residenza non dovrà superare il 50% di quella coperta.
- i) Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.
- j) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati e/o edificabili, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.
- k) Con riferimento alla L.R. 22/97 notevole dovrà essere la cura della progettazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie. Mentre dovrebbero dare sicurezza a chi usufruisce dei luoghi riservati ai percorsi e ai servizi.
- l) Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diversa.
- m) Dovrà essere previsto un impianto di videosorveglianza delle aree pubbliche o di uso pubblico, collegato con la rete comunale di videosorveglianza medesima, avente le stesse caratteristiche di quello attualmente installato. Il progetto dovrà essere predisposto secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico e dal Consorzio di Polizia Municipale Padova Ovest, prevedendo il controllo delle aree pubbliche maggiormente sensibili.

Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere nei P.U.A.

1. Nei Piani urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali d'intervento aree libere nelle quantità minime di:

A. per insediamenti di carattere residenziale

Per urbanizzazione primaria:

- m² 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a parcheggio, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate;
- m² 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate.

Per urbanizzazione secondaria:

- m² 22,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate.

Oltre alle succitate quantità di aree per servizi, nelle nuove zone residenziali di espansione, dovranno essere reperite aree da destinare a parco, gioco e sport per m² 3,00/abitante insediabile, quali ulteriori aree



per urbanizzazione primaria. Queste ulteriori quantità di aree a servizi devono essere realizzate solamente se all'interno dello strumento attuativo sono reperibili con superfici minime di 1.000 m², ossia se lo strumento attuativo ha la capacità di insediare almeno 334 abitanti.

Nel caso che dette aree (3,00 m²/ ab di verde pubblico) non siano reperibili, perché non raggiungono i parametri succitati, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, in modo che il Comune possa individuare e realizzare spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport, tra quelli previsti dal P.I.

Per i P. di R., come aree per servizi è obbligatorio la realizzazione e cessione della quantità primaria nella seguente misura: per "Parcheggio" 10,00 m²/ab per "Verde Pubblico" 5,00 m²/ab, mentre per l'urbanizzazione secondaria può essere monetizzata.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 150 m³/ab insediabili.

B. Per insediamenti di carattere commerciale, direzionale, turistico:

- il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico.

Di detta percentuale, è necessario riservarne almeno la metà esclusivamente a parcheggio e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 14/04 sul commercio.

C. per insediamenti di carattere produttivo:

- il 20% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde pubblico, oltre a quanto eventualmente previsto nelle aree perequate.

Tali superfici sono suddivise il 10% in opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4%, in tal caso il Comune farà monetizzare il corrispettivo derivante dalla riduzione di area.

Le convenzioni per l'attuazione dei P.U.A. possono prevedere disposizioni per la manutenzione delle aree adibite a verde pubblico con oneri a carico del soggetto urbanizzante.

Art. 8 – Stralciato

Art. 9 – Norme per l'edilizia esistente

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O. "B" – "C" – "D" – "E" sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lett. a), b), c) d) ed e) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai "Repertori Normativi", e dalle norme della zona di appartenenza.
3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché legittimati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.
4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico – ambientale sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggiali, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle presenti norme e dal R.E., nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini.
5. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della previgente variante generale, (18.11.2003) all'interno degli ambiti delle zone perequate residenziali e delle zone "C2" e "C1", sono sempre ammessi, anche in assenza di P.U.A., gli interventi previsti dall'art. 3 lett. a, b, c, d, del D.P.R. 380/01, consentendo altresì l'ampliamento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 m³ per unità abitativa, applicabile una sola volta. Limitatamente alle zone perequate residenziali il volume degli edifici esistenti e di quello consentito con l'ampliamento di cui sopra, è sempre da considerare in aggiunta alla densità territoriale massima prescritta dal Repertorio Normativo per le singole zone.



Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria

1. Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

- A. Attività da ampliare e/o confermare;
- B. Attività da trasferire.

A. Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici qualora individuati nelle planimetrie del P.I. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento. Gli ampliamenti concedibili devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Trascorso tale periodo, possono trovar luogo attività simili o complementari, anche variando la destinazione d'uso, purché compatibili sotto l'aspetto ambientale con il territorio in cui ricadono e possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

B Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno trasferite. Esse sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Modi d'intervento

Per gli immobili sono ammessi:

- ☐ interventi di cui all'art. 3, co.1, lett. a) D.P.R. 380/2001.
- ☐ trasferimento dell'attività in zona produttiva.

Per le attività produttive dismesse o da trasferire, l'intervento deve avvenire nel rispetto delle norme e delle destinazioni di zona stabilite dal Piano degli Interventi.

Con il recupero a residenza dell'attività produttiva dismessa o da trasferire, qualora consentito dalla zona di P.I. P.R.G. in cui ricade, dovranno essere ricavati parcheggi per 10,00 m²/abitanti teorici insediabili (5,00 m²/abitanti teorici insediabili nei casi specificati nel Repertorio Normativo per le zone residenziali), mentre la quantità di verde pubblico di 22,00 m²/ abitanti teorici insediabili (25,00 m²/abitanti teorici insediabili nei casi specificati nel Repertorio Normativo per le zone residenziali) va monetizzata.

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

1. Nelle tavole del P.I. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale.
2. Tali edifici sono raggruppati nelle cinque categorie di intervento di seguito riportate in relazione al pregio



ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi:

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



	h. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; i. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri j. impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti; k. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale; l. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; m. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. n. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. o. Per l'efficientamento energetico degli edifici è ammessa esclusivamente l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati nella copertura.
Categoria	3
Classificazione	Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio
Intervento ammesso	Ripristino tipologico
Modalità di intervento	a. conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante; b. conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali; c. conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali; d. conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale; e. conservazione degli elementi architettonici isolati; f. possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;



	h. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio; i. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente; j. possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici; k. possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano Monumentale sottotetto; l. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; m. nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la n. precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; o. obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; p. l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre q. nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. r. Per l'efficientamento energetico degli edifici è ammessa esclusivamente l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati nella copertura.
Categoria	4
Classificazione	Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia
Modalità di intervento	a. lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; b. l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.



	c. La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato; d. l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie. e. Sono ammessi inoltre interventi di efficientamento energetico dell'edificio quali il cappotto termico esterno e l'impianto fotovoltaico sulla copertura.
Categoria	5
Classificazione	Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia, ampliamento (fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona), demolizione con ricostruzione
Modalità di intervento	La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

3. La descrizione degli edifici, la delimitazione dell'ambito di pertinenza ed eventuali prescrizioni specifiche sono riportate nel "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico- ambientale schede B".
4. Le indicazioni progettuali riportate nelle schede (prescrizioni specifiche) prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.
5. I dati planivolumetrici contenuti nelle schede "B" di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa.
6. In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.
7. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.
8. Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "B", sono le seguenti:
 - negozi;
 - magazzini e depositi commerciali;
 - alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.;
 - uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;



- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola);
 - laboratori produttivi di servizio e artistico nei limiti sotto specificati.
9. Per i nuovi laboratori produttivi e per gli ampliamenti delle attività produttive esistenti e compatibili, il volume lordo non deve superare i 1000 m³ e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 m².
10. Sono escluse:
- attività produttive moleste od inquinanti ed attività industriali;
 - depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
 - nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
 - tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
 - le attività insalubri di prima classe.
11. Agli edifici di cui al "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico- ambientale - schede B " sono assegnate le seguenti categorie di intervento:

Scheda n.	Categoria di intervento	Note
1	1	
2	1	
3	1,2	Categoria di intervento: 1 per il corpo centrale, 2 per i corpi di fabbrica laterali
4	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per gli edifici a schiera lungo via Cesarotti
5	1	
6	2	Categoria di intervento: 1 per il corpo di fabbrica con la facciata prospiciente il sagrato, 2 per il corpo di fabbrica arretrato all'interno del lotto
7	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per la Barchessa
8	1	
9	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per la Barchessa
10	3	
11	3	
12	3	
13	3	
14	3	
15	3	
16	3	
17	3	
18	3	
19	3	
20	3	
21a	5	
21b	3	
21c	5	
22	4	



23	4	
24	4	
25	3	
26	5	
27	4	
28	3	
29	4	
30	4	
31	3	
32	5	
33	3	
34	4	
35	4,5	Categoria di intervento: 4 per l'edificio principale indicato con lettera "A" (porzione ovest), 5 per la porzione di edificio ad est, verso via Eritrea, indicato con lettera "B"
36	4	
37	3	
38	4	
39	3	
40	3	
41	3	
42	3	
43	4	
44	3	
45	4	
46	3	
47	3	
48	3	
49	3	
50	2	
51	3	
52	3	
53	2	
54	3	
55	3	
56	3	
57	2	
58	3	
59	2	
60	3	
61	4	
62	4,5	Categoria di intervento: 4 per l'edificio principale verso via Bressan, indicato con lettera "A", 5 per la porzione di edificio più interna indicata con lettera "B" (porzione est)
63	3	



64	3	
65	3	
66	3	
67	3	
68	3	
69	3	
70	2,3	Categoria di intervento: 2 per la Villa e per l'edificio allineato su via Vittorio E. III, 3 per la Barchessa.
71	3	
72	3	
73	2,3	Categoria di intervento: 2 per la Villa e per la Barchessa, 3 per l'edificio in prosecuzione della Barchessa allineato su via Vegri.
74	2	
75	3	
76	3	
77	3	
78	3	
79	1	
80	3	
81	4	
82	3	
83	3	
84	3	
85	3	
86	3	
87	3	
88	4	
89	3	
90	2	
91	2	
92	3	
93	3	
94	3	
95	3	
96	2	
97a	5	Barchessa
97b	3	Edificio principale
98	3	
99	2	
100	3	
101	4	
102	3	
103	3	
104	3	
105	3	



106		annullata
107	2	
108	3	
109	3	
110	3	
111	2	
112	2	
113	3	
114	3	
115	3	
116	4	
117	3	
118	3	
119	3	
120	2	
121	3	
122	3	
123	3	
124	2	
125	3	
126	3	
127	3	
128	3	
129	3	
130	3	
131	2	
132	4	



12. La sistemazione esterna, con particolare attenzione agli aspetti vegetazione, degli ambiti di pertinenza degli edifici – coerentemente con il loro valore storico, testimoniale ed ambientale, dovrà prevedere esclusivamente l'uso di specie arboree e arbustive autoctone.
13. Con la comunicazione di fine lavori di interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo deve essere data prova (fotografica) di aver apposto una targa identificativa con il n° dell'immobile e l'anno di costruzione, dedotto dalle rispettive schede, secondo le disposizioni che saranno fornite dal Comune.

Art. 12 – Distanze da rispettare

1. I metodi di misurazione delle distanze che i fabbricati dovranno rispettare da altri edifici sono definiti dalle disposizioni di cui al presente articolo.
2. Le distanze dei fabbricati dai confini e dalle strade sono definiti dall'allegato "B" del R.E..
3. Rimangono esclusi gli sporti di copertura fino a m 1,50 e gli aggetti senza corpi chiusi soprastanti, con sbalzo fino a m 1,50 e per i quali si applicano le norme del codice civile.
4. La disciplina relativa ai distacchi tra i fabbricati ed alle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi ed il parere/nulla osta da parte degli Enti Gestori, non si applica:
 - ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali ad esempio: 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 e di uso pubblico quali chioschi, gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
 - ai manufatti completamente interrati;
 - alle strutture di sostegno di carattere temporaneo;
 - alle pertinenze non abitabili con altezza utile inferiore a m 2,40 esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di interventi.

A. Distanza tra fabbricati

È la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le facciate di un fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione è lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza sopra definita non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10,00 m.

È in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati contrapposti.

Vanno in ogni caso osservate le distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico prescritte dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, fatte salve le deroghe previste dall'art. 2bis del D.P.R. 380/2001, dall'art. 17, co. 3 della L.R. 11/2004 e dall'art. 11, co.1 della L.R. 14/2019. Qualora nelle tavole di progetto del P.I. siano rappresentate delle fasce di rispetto stradale più restrittive, prevalgono le suddette fasce.

Per quanto non disciplinato dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le vigenti disposizioni normative in materia.

B. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10,00;



- a m 3,00 tra pareti cieche (senza presenza di luci).

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

È comunque prescritta una distanza radiale di m 3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

C. Distanza dai confini di proprietà.

La distanza è fissata dalle norme delle relative Z.T.O.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza fino al limite previsto dalle norme di zona; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile, nel qual caso si applicano.

Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.I. il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Su autorizzazione registrata e trascritta del confinante può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore a quanto indicato dalle norme del P.I.

D. Distanze dalle strade.

Nelle Z.T.O. "A" - "B" - "C" - "D" - "F" la distanza che la nuova edificazione deve osservare è riportata nell'apposito articolo che regola la zona stessa.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

Tra gli edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 02-04-1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del permesso di costruire, il rispetto degli allineamenti esistenti e fatto salvo quanto disposto dalle specifiche discipline di zona.

E. Distanze dai corsi d'acqua.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

1. dal Fiume Bacchiglione m 50 nelle Z.T.O. "E" e m 10 nelle rimanenti zone.
2. Dagli altri corsi d'acqua demaniali m 20 nelle Z.T.O. "E" e m 10 nelle rimanenti zone. Distanze diverse sono prescritte da Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

F. Distanze dai Cimiteri

Si rinvia a quanto disposto dal successivo articolo 34, lett. e).

G. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni, da osservare:

1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, m 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;



- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi m 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dalle pubbliche discariche, m 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, m 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione pubblica: m 100.

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "A - B - C - D" e nelle aree per servizi viene fissato un limite di rispetto di m 20 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stallo di bestiame;
- l) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

H. Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2023), posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti C) e D), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità a quanto disposto al successivo articolo 34.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
 - pericolo per la circolazione;
 - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
 - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

1. L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle Z.T.O. "E", è determinato nel repertorio delle zone residenziali.
2. L'edificabilità delle Z.T.O. residenziali avviene nel rispetto del volume urbanistico assegnato.



Art. 14 - ABROGATO

Art. 15 - ABROGATO

Art. 16 – Prescrizioni particolari

1. Qualora nelle tavole di P.I. sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, etc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato a una preventiva analisi giustificativa sull'ammissibilità delle opere da eseguire.



PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

**Art. 17 – Suddivisione del territorio**

1. Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.I., è suddiviso in:

<i>Zone A</i>	Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone B</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 m ³ /m ² . La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 m ³ /m ² ed inferiore a 1,50 m ³ /m ² . La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1s</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificato connotato da notevole valenza storico-ambientalistica data la presenza in pregio del Fiume Bacchiglione. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1e</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 m ³ /m ² ed inferiore a 1,50 m ³ /m ² . La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone C2</i>	Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 m ³ /m ² . La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone perequate residenziali</i>	Parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale esistente inferiore a 0,50 m ³ /m ² . La destinazione d'uso è parte residenziale (zone "C2" ricavabili all'interno dell'area perequata) e parte a servizi pubblici.
<i>Zone D1</i>	Parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. Le zone D1 si suddividono in "D1" zona di completamento e "D1e" zona di espansione.
<i>Zone D3</i>	Parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed attività direzionale e per attrezzature ricettive.
<i>Zone E</i>	Parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della ex L.R. 24/85 e delle loro valenze ambientali e disciplinate dal Titolo V° della L.R. 11/2004.
<i>Zone F</i>	Parti di territorio destinate per le attrezzature di interesse generale a carattere sovracomunale.
<i>Aree per servizi residenziali</i>	• Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; • aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; • aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,



	effettivamente utilizzabili per tali impianti; • aree per parcheggi.
<i>Aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria</i>	• Aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio; • aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive.
<i>Aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio</i>	• aree per spazi a parcheggi; • aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.).
<i>Aree per attrezzature sportive</i>	Campi da Golf equiparati a verde privato.
<i>Aree per servizi tecnologici e i cimiteri</i>	
<i>Fasce di rispetto – Vincoli</i>	
<i>Aree a verde privato</i>	
<i>Lotti liberi</i>	Sono i lotti inedificati individuati all'interno delle ex zone "C2" ed ex "D1e" riportate in tabella che hanno completato l'iter attuativo. La volumetria o la superficie coperta dei singoli lotti è riportata nella tabella dell'art.35 bis.
<i>Schede Norma</i>	Ambiti soggetti ad indicazioni di dettaglio di tipo progettuale o procedurale. Le indicazioni puntuali sono riportate nel repertorio delle schede norma di cui all'art.35 bis.

Art. 18 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:

- a. residenziale;
- b. turistico-ricettiva;
- c. produttiva;
- d. direzionale;
- e. commerciale e di e-commerce;
- f. rurale.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. 42bis della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 22 della L.R. 6/2025.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto.
3. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.



4. Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 114/98, decreto "Bersani" sul commercio).

5. Zone Residenziali

a) Z.T.O. "A"

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di m² 251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

b) Z.T.O. "B – C1"

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso commerciali e direzionali la cui superficie lorda di pavimento risulti contenuta entro il limite di m² 250 per unità, e, laddove rientranti all'interno di uno strumento urbanistico attuativo, quelle commerciali dimensionate secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale per le suddette attività;
- palestre.

c) Z.T.O. "C2 – Zone Perequate"

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le



seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di m² 251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- palestre;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i m³ 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di m² 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc..

d) Z.T.O. "C1s – C1e"

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali e attività commerciali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di m² 251;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- palestre;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i m³ 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di m² 251. Le



caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

6. Zone Produttive

a) Z.T.O. D1

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di m³ 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali collegate all'attività produttiva e per prodotti analoghi o assimilati alla tipologia commerciale prodotta con un massimo del 20% della superficie coperta;
- palestre.

b) Z.T.O. D3

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con grande distribuzione e media struttura di vendita;
- attività ricettive e alberghiere;
- attività direzionali, attività commerciali con grande distribuzione e media struttura di vendita e ad attività ricettive e alberghiere;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di m³ 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- palestre e altri spazi per l'attività fisica.

7. Zone Agricole

a) Z.T.O. E

Sono consentite, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente a quanto disposto dagli articoli 43 e 44 della L.R. 11/2001:

- residenze connesse alla conduzione del fondo;
- residenze esistenti;
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti intensivi;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas,



acquedotti e simili;

- attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. vigente;

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali, anche all'aperto, non connessi all'attività agricola.

8. Zone per attrezzature ed impianti d'interesse generale

a) Z.T.O. F

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, esclusi gli istituti universitari;
- F2 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- F3 – Attrezzature d'interesse collettivo (ex F5);
- F4 – parcheggi ed aree di interscambio (ex F10);
- F5 – Aree per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero di interesse generale a carattere sovracomunale.

9. Medie Strutture di Vendita

Valgono le norme di cui alla L.R. 50/2012

10. Grandi Strutture di Vendita

Valgono le norme di cui alla L.R. 50/2012

Art. 19 – Z.T.O. “A” – Centro storico

1. Zona definita nelle tavole di P.I. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

Destinazione d'uso:	Art. 18 lettera a); fatto salvo quanto riportato in apposito “Repertorio Normativo”, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.
Interventi ammessi	Quelli di cui ai Repertori Normativi e/o a quanto indicato nelle tavole di P.I.
Indice di edificabilità fondiaria:	Secondo i riferimenti contenuti nel “Repertorio Normativo”. Per gli edifici privi di valore storico-architettonico non catalogati nel “Repertorio Normativo – Schede B” è possibile l'aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150 m ³ per unità abitative. Tale norma si applica ai soli edifici uni e bifamiliari anche sovrapposti
Modalità d'intervento	In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.I. Gli strumenti attuativi possono essere: P.P., P.E.E.P. e P.d.R.. Nel caso di intervento con P.d.R. l'area si intende dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78

Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo quanto eventualmente modificato e contenuto nel “Repertorio Normativo”



Altezze

Per la nuova edificazione con intervento diretto secondo un'altezza massima di n.2 piani (massimo 7,50 m), quelle esistenti per gli altri casi o quanto riportato nel "Repertorio Normativo". Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal P.I. e nel Repertorio Normativo, nel rispetto della linea 2 del comma 1 dell'art. 8 del D.I. 1444/68

Distanza dalle strade

Per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di P.I. o riportato nel "Repertorio Normativo"

Distanze dai confini

Per la nuova edificazione minimo m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera "B" dell'art. 12 delle presenti Norme

Distanze dai fabbricati

Per la nuova edificazione m 10,00 tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5,00 derogabili; secondo accordo tra le parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche lettera "A" Art. 12 delle presenti Norme

Edificazione esistente

Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), f) del D.P.R. 380/2001

Superficie scoperta:

Deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature

**Art. 20 – Z.T.O. “B”**

Destinazione d'uso	Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi “Repertori Normativi”, le quali prevalgono sulle generalità della norma
Interventi ammessi	Quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001 fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano. • Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di m³ 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. • Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. • Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concesionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
Indice di edificabilità fondiaria	Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo.
Modalità d'intervento	In concessione diretta o con P.U.A. (P. di R.) se individuato nelle Tav. di P.I.
Tipologia edilizia:	Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo
Altezze:	H massima trova riferimento nel “Repertorio Normativo”
Distanza dalle strade:	Minimo m 7,50, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento
Distanze dai confini:	Minimo m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme
Distanze dai fabbricati:	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5,00, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera “A” dell'Art. 12 delle presenti Norme.
Edificazione esistente:	Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti norme



Superficie scoperta:

Deve essere sistemata a cortile pavimentato con un massimo del 50% e/o giardino con alberatura.

L'area contraddistinta da "B94", compresa nel P.P. Vigente di Selvazzano Centro e di cui il P.R.G. ha già modificato la destinazione in "Istruzione", diventa di tipo residenziale mantenendo la volumetria esistente.

Tale intervento si attua attraverso la modifica del P.P. Vigente.

Art. 21 – Z.T.O. "C1"

Destinazione d'uso

Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.

Interventi ammessi

Quelli di cui agli art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001 fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

- ☐ Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di m³ 150 per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) applicabile una sola volta. Tale volume può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
- ☐ Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concesionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

Indice di edificabilità fondiaria

Secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo

Modalità d'intervento

In concessione diretta o con P.U.A. (P. di R.) se individuato nelle Tav. di P.I.

Tipologia edilizia

Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo

Altezze

Massima come da Repertorio Normativo

Distanza dalle strade

Minimo m 7,50, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento

Distanze dai confini

Minimo m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera "B" dell'art. 12 delle presenti Norme



Distanze dai fabbricati	Minimo m 10,00 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5,00 derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera "A" dell'art. 12 delle presenti Norme
Edificazione esistente	Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma Art. 12 delle presenti norme
Superficie scoperta	Deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo
Prescrizioni particolari	Zona "C1/85": il parcheggio previsto con progettazione unitaria deve essere realizzato e ceduto al Comune a compenso degli oneri di urbanizzazione con l'attuazione del progetto stesso
Art. 22 – Z.T.O. "C1.s"	
Destinazione d'uso	Art. 18 lettera c); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma
Interventi ammessi	Quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano. ☐ Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di m³ 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) applicabile una sola volta. Tale volume può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. ☐ Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
Indice di edificabilità fondiaria	I.F. 0,001 m ³ /m ²
Superficie scoperta	Deve essere a giardino con alberatura

Art. 23 – Z.T.O. "C1.e"

Destinazione d'uso	Art. 18 lettera c); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.
--------------------	--



Interventi ammessi

Quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

- Ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003), fino al raggiungimento del limite di m³ 800 compreso l'esistente.
- Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di m³ 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) applicabile una sola volta. Tale aumento volumetrico può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento del limite di m³ 800 di cui al paragrafo precedente. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
- Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
- Per gli edifici residenziali costruiti ai sensi della ex L.R. 58/78 e ex 24/85 va fatto salvo il vincolo che ha consentito la loro edificazione.
- Per la trasformazione di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona, il rilascio della concessione è subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il richiedente rinuncia alla loro ricostruzione nel fondo rustico.
- È fatta salva la possibilità di raggiungere il massimo parametro per gli annessi rustici, fissato dalla zona agricola già pertinente all'annesso precitato e oggetto di trasformazione.

Nuova edificazione isolata, per una sola volta, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria e con il limite massimo di m³ 800. L'indice di edificabilità fondiaria è riferito all'area in proprietà alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003).

Indice di edificabilità fondiaria	Secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
Modalità d'intervento	In concessione diretta o con P.U.A. (P. di R.) se individuato nelle Tav. di P.I.
Tipologia edilizia:	Secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo
Altezze	H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma
Distanza dalle strade	Minimo m 7,50, può essere consentito l'allineamento
Distanze dai confini	Minimo m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera "B" dell'art. 12 delle presenti Norme
Distanze dai fabbricati	Minimo m 10,00 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5,00 derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'art. 12 delle presenti Norme



Edificazione esistente	Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti norme
Superficie coperta	Deve essere sistemata a giardino, con alberatura o con altri elementi di arredo e/o orto

Art. 24 – Z.T.O. “C2”

Destinazione d'uso:	Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni del “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulle generalità della norma
Interventi ammessi	Quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”
Indice di edificabilità territoriale	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo
Modalità d'intervento	☐ Con P.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione; ☐ Con P.U.A.
Tipologia edilizia	secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.I. P.R.G. ; in caso di mancanza le tipologie da osservare e comunque in generale sarà il progetto del P.U.A. a indicarle
Altezze	H massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo o in presenza di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche.
Distanza dalle strade	Secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.L. 1444/68
Distanze dai confini	Minimo m 5,00 dai confini dell'area di intervento
Distanze dai fabbricati	Minimo m 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche
Edificazione esistente	Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti Norme
Superficie scoperta	Deve essere sistemata a giardino con alberatura

Le aree contraddistinte da “C2/35-36-~~38~~– S. Domenico” soggette a Strumento Attuativo mantengono le norme della Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 15/2001.

Aree Perequate Residenziali

Per le zone residenziali “C2” ricavate all'interno del P.U.A. dell'area perequata valgono i dispositivi di cui ai soprastanti punti.

Aree “VS/1 e 2

Per le parti residenziali in esse contenute valgono le Norme delle Zone C2 e le indicazioni contenute negli elaborati di cui alla D.C.C. n. 30/2003.

**Art. 25 – Z.T.O. “D1” (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)**

Destinazione d’uso	Art. 18 lettera d), per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell’apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma
Interventi ammessi	Tutti quelli di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano. Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.I., sono consentiti gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. 380/2001; l’ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 m ³
Rapporto di copertura	50% della superficie del lotto edificabile
Modalità d’intervento	a) Nelle <u>zone “D1” di completamento</u> , in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.I. b) Nelle zone “D1e” di espansione, l’edificazione è assoggettata a P.U.A. Per le Z.T.O. “D1e”, che presentano una superficie territoriale superiore a m ² 30.000, l’attuazione è subordinata alla redazione di uno specifico P.U.A. che preveda, in analogia con le Z.T.O. perequate, il 65% di potenzialità edificatoria di competenza esclusivamente privata ed il 35% da cedere gratuitamente al Comune, da attuare in proprio e/o nelle forme che riterrà più opportune e da riservare prioritariamente al trasferimento delle attività produttive ubicate in zona impropria ed individuate con apposito simbolo nel P.A.T. e nella previgente Variante Generale al P.R.G.
Tipologia edilizia	Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.I. in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive
Altezze	H massima m 10,00; altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche
Distanza dalle strade	Minimo m 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all’art. 9 del D.I. 1444/68
Distanze dai confini	Minimo m 5,00 dai confini dell’area d’intervento
Distanze fabbricati	Minimo m 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche
Edificazione esistente	Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001
Superficie scoperta	Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature
Alloggio del custode e del gestore	Volumetria massimo m ³ 500. L’alloggio deve essere inserito all’interno dell’edificio principale ed è ammesso per ogni singolo lotto



Prescrizioni particolari

- ⇒ La Zona “D1/11” è riservata solamente per attività produttiva secondaria.
- ⇒ Per la zona “D1/19” il rapporto di copertura è del 60%.

Art. 26 – Z.T.O. “D3”

1. NORME COMUNI

Interventi ammessi

Tutti quelli di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano

Rapporto di copertura

40% del lotto edificabile

Tipologia edilizi

Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.I.; in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze delle attività

Distanza dalle strade

Minimo m. 10,00.

Distanze tra fabbricati

Minimo m 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in caso di P.U.A.. con previsioni planivolumetriche.

Distanze dai confini

Non inferiore a 0,75 volte l’altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 5,00 dai confini dell’area d’intervento.

Altezze

Massimo m 10,00.

Edificazione esistente

Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001

Superficie scoperta

Deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature

Destinazione d’uso

Art. 18 lettera e); per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell’apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma.

2. NORME SPECIFICHE PER TIPO DI ZONA

Zona D3/26 (ex D3/19)

Destinazione d’uso:

In relazione all’intera area:

- | | |
|---|-------------|
| ☐ per artigianato di servizio alla residenza | massimo 30% |
| ☐ per deposito merci | massimo 15% |
| ☐ per terziario avanzato e commercio | massimo 55% |

Zona D3a/1

☐ Rapporto di copertura:

10%, lo spazio rimanente è riservato a verde e parcheggi

Zona D3s/1

- ☐ Destinazione d’uso: ⅓ della volumetria realizzabile può essere utilizzato ad uso residenziale, da attuare con modifica del P.U.A. vigente.



□

Zona D3s/2

□ Superficie coperta: | 40% della Superficie Territoriale

Zona D3/10

Destinazione d'uso | Ricettiva alberghiera.

Altezza massima | n. 3 piani.

Zona D3/18-11

□ Altezza massima: | m 7,50

Art. 27 – Zone “E” : generalità

1. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e culturali. In particolare vengono individuate n. 3 sottozone, come di seguito specificato:
 - “E2.1” di valore agricolo produttivo;
 - “E2.2” di valenza agricola e paesistica;
 - “E3”;
 - “E3” riclassificate ai sensi della L.R. 04/2015 (art. 7).
2. Tutti gli interventi edilizi dovranno osservare le disposizioni di cui all’art. 17, punti 7) e 8) delle N.T. del P.A.T..
3. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per gli annessi agricoli non funzionali alla conduzione del fondo (art. 44, L.R. 11/2004 e art. 17 Norme Tecniche del P.A.T.), 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.
4. 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, co. 2 della L.R 11/2004.
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, sono consentiti:
 - a. gli interventi cui lettere a), b), c), d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, ad eccezione dei cambi di destinazione d’uso consentiti nei limiti della L.R. 11/2004 e previa specifica variante al Piano degli Interventi purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale;
 - b. l’ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m³ comprensivi dell’esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
 - c. 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;
 - d. gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue (opportunamente individuate nel P.I.);
 - 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”.
6. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell’art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:



- sia istituito sul fondo di pertinenza, 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. Inoltre:
- sono ammesse le opere pertinenziali previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (art. 118);
 - le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura.
8. **DEFINIZIONI**
- a) **Fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di m 4.000 di diametro.
Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime per le costruzioni in base alla L.R. 11/2004 potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E2.1 - E2.2 – E.3.
- b) **Azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico.
- c) **Casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola.
- d) **Annessi rustici:** il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti di cui al punto e) ed f) delle presenti definizioni, e gli impianti di acquacoltura diversi da quelli di cui al successivo punto l).
- e) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare:**
Insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo¹.
- f) **Allevamenti zootecnici non intensivi** Secondo quanto definito dalla D.G.R.V. 856/2012.
- g) **Allevamenti zootecnici intensivi** Secondo quanto definito dalla D.G.R.V. 856/2012.
- h) **Aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale. Qualora sussistano tali condizioni le costruzioni dovranno essere inscrivibili in un cerchio di raggio di 100 m.
- i) **Serre fisse:** complesso di strutture edilizie finalizzate alla protezione e forzatura delle colture. Sono consentite, ai sensi dell'art.44, c.6 LR.11/04, della D.G.R.V. 172/2010 e successiva D.G.R.V. 315/2014, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli.
- j) **Serre mobili:** complesso di tunnel stagionali di protezione per la forzatura delle colture, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno, salvo le indispensabili controventature. Devono conformarsi all'atto di indirizzo cui alla D.G.R.V. n. 172 del 03/02/2010.
- k) **Impianti di acquacoltura:** sono il complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- l) **Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo:** sono strutture non più necessarie alla conduzione del fondo, la cui diversa destinazione d'uso è regolamentata da apposita schedatura tecnico normativa ("Repertorio Normativo"). Per i fondi in oggetto non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici se non vi è variazione della consistenza aziendale, del tipo ed entità delle colture.
- m) **Ricomposizione edilizia di edifici adibiti ad annessi rustici:** complesso di strutture sorte in modo

¹ Decreto DEL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE AGROAMBIENTE E SERVIZI PER AGRICOLTURA REGIONE VENETO n. 134 del 21 aprile 2008



disordinato nel territorio, per il quale è consentita la ricomposizione edilizia ed organizzativa, fermo restando la superficie coperta esistente.

9. EDIFICATO ESISTENTE

Si richiamano le disposizioni dell'art. 44, co. 5 della L.R. 11/2004 e dell'art. 17, co.4 e successivi, delle N.T. del P.A.T..

A. Fabbricati residenziali

Sui fabbricati residenziali esistenti, anche se non funzionali alla conduzione del fondo, con esclusione degli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale individuati nell'apposito "Repertorio Normativo", sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici individuati negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 11 delle presenti norme (edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale).

B. Annessi rustici, allevamenti zootecnici

Nei fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici o ad allevamenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per quelli censiti negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi definiti dalle schede stesse e per gli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale nel rispetto dell'art. 11 delle presenti norme;
- b) per quelli non censiti nei "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi di cui agli art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.
- c) Gli allevamenti intensivi esistenti generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità, così come determinato dalla D.G.R.V. 856/2012.
- d) La distanza dagli edifici va misurata in modo orizzontale e proiettata sul terreno.
- e) Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella del presente punto e precedente punto B A, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), d) del D.P.R. 380/2001.

10. NUOVA EDIFICAZIONE

A Residenza

Nuove case d'abitazione

L'edificazione di nuove case d'abitazione nelle zone agricole è concessa alle condizioni delle presenti norme e delle specificazioni relative a ciascuna sottozona.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché:

- sia istituito sul fondo di pertinenza, ai sensi dell'art.45, co. 1 della L.R. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
- sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove edificazioni ad uso abitativo devono osservare le disposizioni di cui al precedente co. 2.

Ampliamento e ristrutturazione di case di abitazione

L'ampliamento e la ristrutturazione di case di abitazione, non comprese nei "Repertori Normativi", è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona e delle disposizioni di cui all'art. 44, co. 5 della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 17, co. 7 e 8 delle N.T. del P.A.T..

B. Aree circostanti gli edifici abitativi

Nelle sottozone agricole, nelle aree ove insistono edifici abitativi e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 m dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra.

Tali attrezzature, da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza, non possono divenire Club o Circoli privati,



né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante o abbonato; esse devono essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante e schermate da barriere vegetali, inoltre, per le piscine non sono ammessi i rivestimenti e coloriture in colore contrastante con l'ambiente in cui si inseriscono.

L'area finitima all'edificio abitativo va opportunamente sistemata a orto, giardino, verde d'arredo, ecc., in armonia con l'ambiente circostante.

C. Annessi rustici

Nuovi annessi rustici

La costruzione di nuovi annessi è soggetta alle disposizioni di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Ampliamenti e ristrutturazioni di annessi rustici

L'ampliamento e la ristrutturazione di annessi rustici, non compresi nel "Repertorio Normativo" dalla scheda "B", nelle zone agricole, è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona, e delle disposizioni di cui all' articolo 44 della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 17 delle N.T. del P.A.T..

D. Allevamenti zootecnici a carattere familiare

La costruzione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti a carattere familiare, così come definiti al alla lett. e), co. 8- Definizioni del presente articolo, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona, nel rispetto delle distanze definite per gli annessi rustici.

Per le nuove edificazioni/ampliamenti di allevamenti a carattere familiare non è ammessa l'edificazione in aderenza con le abitazioni.

Negli allevamenti zootecnici a carattere familiare e in tutti i casi di allevamento di animali entro il limite di 1.000 kg di azoto al campo, per gli stoccaggi del materiale palabile e, se del caso, dei liquami, devono essere rispettate almeno:

- le disposizioni sanitarie previste dal Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie", articolo 233: "le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti, debbono essere dotate di una concimaia, atta ad evitare disperdimento di liquidi, avente platea impermeabile".
- le disposizioni igienico-sanitarie previste a livello locale dal Comune o dalla Provincia relativamente ai requisiti strutturali e ai criteri gestionali delle strutture di stoccaggio aziendali, nonché le ulteriori disposizioni di seguito riportate:
- gli effluenti prodotti dagli animali allevati devono essere stoccati in strutture o apprestamenti – stabili o temporanei – la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione degli effluenti stessi da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari o di prodotti alimentari trasformati, nonché dai siti residenziali;
- le strutture destinate allo stoccaggio non devono costituire fonte di pericolo per la salute umana e animale e devono garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.

Sono esonerati dall'obbligo della concimaia i ricoveri per l'allevamento di bestiame allo stato brado o semibrado (art. 235 del Regio Decreto n. 1265/1934).

E. Allevamenti zootecnici non intensivi

La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici non intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, così come definiti dalla lettera f) del comma 8 - Definizioni del presente articolo, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona coerentemente con quanto disposto dalla D.G.R.V. 856/2012.

Devono essere rispettate, in ogni caso, le condizioni elencate nel punto "F" del presente articolo. La rispondenza a tali condizioni, unitamente alla classificazione dell'allevamento, deve essere evidenziata da una relazione tecnica agronomica, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, da allegare alla domanda di permesso di costruire. Il rilascio del permesso di costruire è



soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

F. Allevamenti zootecnici intensivi

Nell'edificazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo, e/o nell'ampliamento di quelli esistenti, come definiti dalla lettera g) del comma 8 - Definizioni del presente articolo, devono essere rispettate le distanze (dai confini di proprietà, dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, dalle case sparse e dai nuclei ISTAT) previste dalla D.G.R.V. 856/2012.

L'edificazione degli allevamenti nelle fasce od aree di rispetto e di tutela, qualora ammessa è soggetta al parere preventivo degli organi competenti in materia.

Ad ogni progetto di fabbricati per allevamento zootecnico intensivo deve essere allegata una relazione, a firma di un esperto in discipline agrarie iscritto all'ordine professionale, finalizzata alla classificazione dell'allevamento.

La costruzione di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento degli esistenti, è ammessa nei limiti del rapporto di copertura indicato nell'articolo specifico di sottozona. L'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere trascritto sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, il vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico.

G. Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti

Le strutture edilizie necessarie allo stoccaggio delle deiezioni e dei reflui zootecnici sono da considerarsi pertinenze dell'allevamento stesso e devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia. Tali strutture sono assoggettate al rispetto dei limiti di distanza previste per gli insediamenti zootecnici serviti, di cui alle singole sottozone.

Nel caso di previsione di inserimento di uno specifico impianto di trattamento dei reflui zootecnici dovrà essere richiesta la preventiva approvazione degli organi competenti in materia.

La costruzione o l'ampliamento di tali strutture dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

H. Impianti di acquacoltura

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi esclusivamente nelle sottozone E2.1 e soltanto se vengono realizzati con sistemi costruttivi che ne garantiscono la assoluta impermeabilità.

Gli impianti di acquacoltura debbono distare almeno 10 metri dai confini di proprietà, salvo maggiori distanze stabilite dalla specifica normativa in materia.

I. Serre

La realizzazione di serre fisse è disciplinata ai sensi dell'art.44, c.6 LR.11/04, della D.G.R.V. 172/2010 e successiva D.G.R.V. 315/2014, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli.

L. Paddock

Area recintata in cui vengono lasciati liberi gli animali, deve rispettare le medesime distanze degli allevamenti qualora rientri tra le categorie di cui alle lettere f) o g) del precedente co. 8; l'eventuale realizzazione di tettoie per la copertura di mangiatoie o altro sarà oggetto di titolo abilitativo equiparato agli annessi rustici.

Nel caso di strutture per equidi, si rinvia alla D.G.R.V. n. 1222 del 07.09.2021.

11. MANUFATTI AMOVIBILI IN ZONA AGRICOLA

Manufatti amovibili (art.44, c. 5ter L.R. 11/2004) e modesti ricoveri attrezzi agricoli (anche per soggetti che non hanno i requisiti per ottenere titolo di I.A.P.).

È consentita esclusivamente ad ogni proprietario di fondo agricolo - in cui non siano realizzate strutture agricole produttive - la realizzazione di un modesto manufatto in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile e



pertanto di palese removibilità, 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.

Dimensioni massime consentite (una per unità negoziale):

- superficie coperta (SC): 15,00 m²;
- altezza utile media (H): 2,35 m.

12. TIPOLOGIA EDILIZIA PER LE NUOVE COSTRUZIONI

La nuova edificazione in zona agricola – compresi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con ricostruzione - deve, ove possibile, rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi e tenere conto delle preesistenze naturali ed edilizie/architettoniche del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente.

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.

I fabbricati residenziali devono essere di n. 2 (due) piani, con eventuale sottotetto, e posti preferibilmente con l'orientamento a sud della facciata principale.

La copertura deve essere a falda.

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

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

- modifiche ai solai per adeguamento delle altezze 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.

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

Gli oscuri dovranno essere costituiti da balconi, mentre sono escluse le tapparelle avvolgibili di qualsiasi tipo.

È ammessa, nelle nuove costruzioni, la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in muratura o pietra non sagomata.

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

SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE

Art. 27.1 – Sottozona “E2.1” di valore agricolo produttivo

1. A seguito dell'approvazione della previgente variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.
2. Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.
3. Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.
4. Sono comprese nelle sottozona E2.1 le “aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, scarsamente urbanizzate e senza caratteristiche ambientali di pregio”.
5. Nelle sottozona E2.1, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei “Repertori Normativi”, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) la demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi;



- c) per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 m³.
- d) per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 28/2012 e successiva D.G.R.V. 1368/2023 il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 m³ (secondo quanto disposto dall'art. 44, co. 4, lett. a-bis) della L.R. 11/2004).
- e) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnica agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza.
- f) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati dal presente articolo e quelli di cui al successivo articolo 34, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
- g) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera "B" del comma 9 della generalità delle Zone "E" delle presenti norme.
- h) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla lettera "A" del comma 10 della generalità delle Zone "E" delle presenti norme.
- i) La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici e degli allevamenti zootecnici a carattere familiare dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazioni dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Tipologia edilizia	Isolata esclusivamente per gli allevamenti a carattere familiare
H max	Non superiore a 7,00 m (misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare)
n. piani fuori terra	n. 2
Distacco tra fabbricati	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza.
Distanza dai confini	Non inferiore a 5,00 m (o a confine previo assenso del confinante)
Distanza dalle strade	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada.
Note	È ammessa la struttura "a tunnel", adeguatamente inserita nel paesaggio agrario con la piantumazione perimetrale di essenze autoctone ad alto fusto. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA.



6. Nuovi allevamenti zootecnici non intensivi e/o l'ampliamento di quelli esistenti è disciplinata dalla D.G.R.V. 856/2012.

Tipologia edilizia	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.
H max	10,00 m; altre misure salvo deroghe approvate da AVEPA.
c) n. piani	n. 1
d) Distanze minime	• distanza minima dai confini di proprietà: 15,00 m (derogabile previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto) • distanza minima da fabbricati di terzi (nel caso di nuova costruzione): 100,00 m (derogabile a m 5,00 previo assenso del confinante) • distanza minima da fabbricati di terzi (nel caso di ampliamento): 30,00 m • distanza minima dai limiti di zona: 100,00 m

7. La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è disciplinata dalla D.G.R.V. 856/2012.

La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.

I parametri sulle distanze fanno salvi i limiti dettati dalla D.G.R.V. 856/2012.

Tipologia edilizia	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.
H max	10,00 m; altre misure salvo deroghe approvate da AVEPA.
c) n. piani	n. 1
d) Distanze minime	• distanza minima dai confini di proprietà: 15,00 m (derogabile previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto) • distanza minima da fabbricati di terzi (nel caso di nuova costruzione): 100,00 m (derogabile a m 5,00 previo assenso del confinante) • distanza minima da fabbricati di terzi (nel caso di ampliamento): 30,00 m • distanza minima dai limiti di zona: 100,00 m

8. Paddock: si rinvia al precedente art. 27, co. 10, lett. "L".

9. La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti dell'art.44, c.6 LR.11/04, della D.G.R.V. 172/2010 e successiva D.G.R.V. 315/2014.

10. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume secondo il ricorso agli istituti del "credito edilizio" e della "compensazione urbanistica" di cui agli articoli 36 e 37 della L.R. 11/2004.

11. Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra



area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

**Art. 27.2 – Sottozone “E2.2” di valenza agricola e paesistica**

1. A seguito dell’approvazione della previgente variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell’efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.
2. Restano fatti salvi gli articoli previsti dall’art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.
3. Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.
4. Sono comprese nelle sottozone “E2.2” le aree caratterizzate da particolare composizione e struttura paesaggistica: scarse edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, prossimità di corsi d’acqua ecc. Nelle sottozone “E2.2”, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei “Repertori Normativi”, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) qualunque nuova costruzione deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di m 150 dal fabbricato più vicino;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall’art. 3, co. 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - c) la demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate;
 - d) per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire, è ammesso l’ampliamento fino al volume massimo, compreso l’esistente, di 800 m³;
 - e) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 28/2012 e successiva D.G.R.V. 1368/2023 il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l’esistente, è elevato a 1200 m³ (secondo quanto disposto dall’art. 44, co. 4, lett. a-bis) della L.R. 11/2004);
 - f) l’ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l’eventuale parte rustica contigua all’edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l’ampliamento in aderenza all’edificio esistente, è ammessa l’utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d’uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all’ordine professionale di appartenenza.
 - g) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d’acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati dal presente articolo e quelli di cui al successivo articolo 34, purché non comportanti l’avanzamento dell’edificio esistente verso l’origine dell’elemento da rispettare.
 - h) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera “B” del comma 9 della generalità delle Zone “E” delle presenti norme.
 - i) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla lettera “A” del comma 10, generalità della Zona E delle presenti norme ed alle seguenti condizioni:

Tipologia edilizia	• Isolato per le nuove costruzioni • Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti
Volume	800 m ³
H max	Non superiore a 7,50 m. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l’edificio esistente da ampliare



n. piani fuori terra	n. 2
Distacco tra fabbricati	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza ad un altro edificio esistente
Distanza dai confini	Non inferiore a m 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente, previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto.
Distanza dalle strade	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada
Distanza minima dalle concimaie	30,00 m
Prescrizioni	E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 45 della L.R. 11/2004

5. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) della lettera A della generalità delle Zone E delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri (anche per gli allevamenti a carattere familiare):

Tipologia edilizia	Isolata esclusivamente per gli allevamenti a carattere familiare
H max	Non superiore a 7,00 m (misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare)
n. piani fuori terra	n. 2
Distacco tra fabbricati	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza.
Distanza dai confini	Non inferiore a 5,00 m (o a confine previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto)
Distanza dalle strade	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada.
Note	È ammessa la struttura "a tunnel", adeguatamente inserita nel paesaggio agrario con la piantumazione perimetrale di essenze autoctone ad alto fusto. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA.

6. Nuovi allevamenti zootecnici non intensivi

Riferimento D.G.R.V. n. 856/2012



Tipologia edilizia	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.
H max	10,00 m; altre misure salvo deroghe approvate da AVEPA.
c) n. piani	n. 1
d) Distanze minime	Vedasi D.G.R.V. n. 856/2012

7. La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi non è ammessa. L'ampliamento di quelli esistenti è disciplinato dalla D.G.R.V. 856/2012.
L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.
Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico di zona.
I parametri sulle distanze fanno salvi i limiti dettati dalla D.G.R. 856/2012-;
8. l) Paddock: si rinvia al precedente art. 27, co. 10, lett. "L".
9. La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti dell'art.44, c.6 LR.11/04, della D.G.R.V. 172/2010 e successiva D.G.R.V. 315/2014.
10. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume secondo il ricorso agli istituti del "credito edilizio" e della "compensazione urbanistica" di cui agli articoli 36 e 37 della L.R. 11/2004.
11. Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

Art. 27.3 – Sottozone "E3"

1. A seguito dell'approvazione della previgente variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.
2. Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.
3. Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.
4. Sono comprese nelle sottozone "E3" le aree dalla elevata presenza di edificato e di aziende agricole di piccola dimensione, individuate principalmente incrociando i dati dei volumi esistenti, le destinazioni d'uso di tali volumi, il numero degli eventuali addetti in azienda e la composizione del nucleo familiare.
5. Nelle sottozone "E3", fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei "Repertori Normativi", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) la demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi;
 - c) Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questo come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del



permesso di costruire, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 m³;

- d) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 28/2012 e successiva D.G.R.V. 1368/2023 il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 m³ (secondo quanto disposto dall'art. 44, co. 4, lett. a-bis) della L.R. 11/2004);
- e) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza.
- f) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati dal presente articolo e quelli di cui al successivo articolo 34, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
- g) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici a carattere familiare esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera "B", comma 9 dell'art. 27 delle presenti norme delle presenti norme.
- h) La costruzione della nuova casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla lettera A, co. 10, art. 27 delle zone "E" delle presenti norme e alle seguenti condizioni:

Tipologia edilizia	• Isolato per le nuove costruzioni • Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti
H max	Non superiore a 7,50 m. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare
n. piani fuori terra	n. 2
Distacco tra fabbricati	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza ad un altro edificio esistente
Distanza dai confini	Non inferiore a m 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto.
Distanza dalle strade	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada
Distanza minima dalle concimaie	30,00 m
Prescrizioni	E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 45 della L.R. 11/2004

6. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) e f) della lettera "A" della generalità delle Zone "E" delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..



Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri (anche per gli allevamenti a carattere familiare):

Tipologia edilizia	Isolata esclusivamente per gli allevamenti a carattere familiare
H max	Non superiore a 7,00 m (misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare)
n. piani fuori terra	n. 2
Distacco tra fabbricati	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza.
Distanza dai confini	Non inferiore a 5,00 m (o a confine previo assenso del confinante con atto registrato e trascritto)
Distanza dalle strade	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada.
Note	È ammessa la struttura "a tunnel", adeguatamente inserita nel paesaggio agrario con piantumazione perimetrale di essenze autoctone ad alto fusto. Eventuali deroghe possono essere concessa se preventivamente approvate con Piano sviluppo aziendale da AVEPA.

- Non è ammessa la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici, siano essi non intensivi o intensivi, nella trasformazione di un allevamento esistente in un allevamento intensivo come definiti dalla lettera "A" punti f) e g) della generalità delle Zone "E" delle presenti norme.
Gli allevamenti esistenti possono effettuare gli interventi igienico-sanitari relativi al miglioramento del benessere degli animali rispettando i parametri fissati al punto 10 del presente articolo.
- La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della dell'art.44, c.6 LR.11/04, della D.G.R.V. 172/2010 e successiva D.G.R.V. 315/2014.
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume secondo il ricorso agli istituti del "credito edilizio" e della "compensazione urbanistica" di cui agli articoli 36 e 37 della L.R. 11/2004.
- Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

Art. 27.3 bis - Sottozone "E3" riclassificate ai sensi della legge regionale 4/2015

- Devono essere applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché della disciplina ordinaria vigente, con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie.

Art. 28 – Zone "F"

1) Zona F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, istituti universitari.

I parametri che regolamentano tali aree sono:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del D.M. 18/12/1975, i parametri di cui



sopra sono incrementati del 50%;

- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
- H = altezza massima, 12,50 m
- Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 m. La norma si completa inoltre con la seguente tabella:

	Area N°1	Area N°2	Area N°3	Area N°4
ZTO TIPO (sup. indicativa)	F/1 (100.000)	D/2.3 (50.000)		
UT o UF totale (SU indicativa)	0,6 (60.000)	0,5 (25.000)		
Quote standard (sup. indicativa)		100% (25.000)		

Prescrizioni particolari: l'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore; l'utilizzazione avverrà con i parametri previsti dalle N.T.O.. L'individuazione delle due aree avverrà in sede di P.U.A..

2) Zona F2– Attrezzature sanitarie ospedaliere

Sono ad esse assimilate anche le funzioni rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap); l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- la distanza dai confini deve essere non inferiore all'altezza dei fabbricati e mai scendere al di sotto di ml 10,00.

3) Zona F3 – Attrezzature d'interesse collettivo

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.

La modalità di utilizzo dell'area è soggetta ai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- distanza dai confini non inferiore all'altezza e mai scendere sotto di m 10,00.

4) Zona F4 – Parcheggi ed area d'intercambio (ex "F10")

Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi.

Il Piano degli Interventi si attua mediante P.U.A.. Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, nel caso di parcheggi multipiano;
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per edifici accessori;
- H = altezza massima = 12,00 m.

5) Zona F5 – Area per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero di interesse generale a carattere sovracomunale

Sono ambiti del territorio dove ospitare attrezzature funzionali alle attività ricreative di gioco, sport e tempo libero compatibili con le valenze naturalistiche e storico culturali del contesto.

Sono consentite:

- le infrastrutture pubbliche con funzione di impianti per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero;
- manufatti di limitate dimensioni, non stabilmente infissi al suolo, di carattere pertinenziale alle infrastrutture pubbliche;
- pontili e strutture funzionali all'approdo e all'alaggio di imbarcazioni;



- percorsi pedonali, ciclabili e carrai di esclusivo servizio alle infrastrutture;
- elementi di arredo urbano.

Il terreno dovrà essere sistemato a giardino con piantumazione di specie autoctone da valutare in funzione delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche del sito.

- 6) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle distanze di cui all'art. 12 delle N.T.O del P.I. e delle verifiche di compatibilità geologica di cui all'art 12 delle N.T. del P.A.T.
- 7) Devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel rapporto Ambientale Preliminare facente parte della variante n. 5 al P.I..
- 8) Gli interventi devono essere conformi alle Norme di Attuazione del P.G.R.A. "Distretto Alpi Orientali" e subordinati al rispetto della normativa di Polizia Idraulica di cui al R.D. n. 523/1904 per l'acquisizione del provvedimento dell'autorità idraulica competente.
- 9) Inoltre dovrà essere garantita l'accessibilità alle piste ciclabili tenendo conto dei diversi utenti utilizzatori. Eventuali dissuasori verticali, per contrastare l'accesso a mezzi motorizzati, non dovranno ostacolare l'accesso di cicli per persone con difficoltà motorie.
- 10) L'attuazione degli interventi è ammessa a condizione che:
 - a. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
 - b. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.i. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
 - c. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 149 del 09/08/2016 della Commissione Regionale VAS.
- 11) Per le aree dell'"ex Seminario Vescovile" e zone contigue (ZTO F3, ZTO F1 e D3), in alternativa alle disposizioni precedenti, si può procedere con apposita pianificazione unitaria, mediante strumento urbanistico attuativo e particolareggiato, ovvero, tramite coordinamento con Enti sovra comunali, con le modalità di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004. Lo strumento di pianificazione dell'intero ambito dovrà:
 - articolare le capacità edificatorie (non superiori alle esistenti ed alle previste in base alle norme del PRG che regolano le parti diverse) atualizzando le funzioni da collocare, al fine di costruire un sistema insediativo integrato e comprensivo di tutte quelle destinazioni d'uso che ne garantiscano l'effettiva attrattività e vivibilità (attività economiche: funzioni terziarie – direzionali, espositive, ricettive, ristorative, ricreative, ecc. – funzioni commerciali per tutte le tipologie distributive – artigianato di servizio, ecc.; servizio di interesse generale e collettivo; residenza);
 - definire, secondo criteri di integrazione reciproca e fattibilità economica la dotazione di funzioni pubbliche e di interesse generale da porre a corredo dell'iniziativa di riconversione e valorizzazione territoriale dell'area;
 - farsi carico dei problemi di accessibilità del complesso;
 - ricercare la buona funzionalità della "macchina edilizia", una elevata qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti, nonché di prevedere un raccordo strutturale con i segni morfologici ed il contesto urbano circostante;
 - contenere indicazioni a scala di dettaglio, sia degli spazi verdi scoperti che delle facciate degli edifici, così da garantire il corretto inserimento dei volumi previsti.



Art. 29 – Aree per servizi residenziali pubblici (Z.T.O. A – B – C1 – C1e – C2 – Perequate)

1. Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.L. 1444/1968.
2. Qualora nelle planimetrie del Piano degli Interventi siano individuate le varie classificazioni, il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.
3. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.I. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.
4. Tali aree possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.
5. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
 - adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
 - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma. Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono:

A. Aree per l'Istruzione

- Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.
- Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 m³ o di 1000 m³. in caso di richiesta da parte di Enti e/o comunità religiose.
- Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2 m³/m², modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.
- Per la zona "I/3" indice massimo di edificabilità fondiaria = 2,5 m³/m², modifica a tale indice è consentita a seguito della presentazione del relativo progetto amministrativo.
- Altezza massima = m 10,00
- Distanza dalle strade = m 10,00
- Distanza minima dai confini = m 10,00
- Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.

B. Aree per attrezzature di interesse comune

- Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile ecc..
- Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
- Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 m³ o di 1000 m³ in caso di richiesta da parte di Enti e/o comunità religiose.
- Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
 - Superficie coperta non superiore al 60% dell'area
 - Altezza massima = m 10,00
 - Distanza dalle strade = m 10,00
 - Distanza minima dai confini = m 5,00

C. Aree a parco per il gioco e lo sport

- Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere



e di attrezzature sportive.

- Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario e/o fisso per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.
- Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
- Per le costruzioni e per le superfici occupate da impianti anche coperti stagionalmente valgono le seguenti norme:
 - indice massimo di copertura= 25% della superficie fondiaria interessata dall'intervento;
 - altezza massima = m 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
 - distanza minima dai confini = m 5,00;
 - la superficie permeabile a parcheggio – compresa di stalli e spazi di manovra – non deve essere inferiore al 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento.
- Per le aree VS/1 e 2 per le parti a servizi in esse contenute valgono le disposizioni ed indicazioni contenute negli elaborati di cui alla D.C.C. n. 30/2003.
- In caso di parametri diversi, in funzione dell'opera sportiva da realizzare, la trasformazione delle medesime aree è soggetta ad accordo pubblico privato ai sensi art. 6, L.R. 11/2004.

D. Aree per parcheggi

- Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano.
- In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta. I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 m² di parcheggio.
- Qualora le aree a parcheggio di P.I. siano ricomprese entro ambiti soggetti a S.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
- In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare le seguenti norme:
 - distanza dai confini: minimo m 5,00;
 - distanza dalle strade: minimo m. 10,00
 - distanza tra edifici: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate
 - numero dei piani: massimo 3 (altezza massima m 10,00)

E. Aree a parco gioco e sport ad uso privato

Sono aree di gestione privata, come quelle del precedente punto "C" e regolamentate dalle medesime norme. Appartengono a questa classificazione l'area del Golf (normata da articolo specifico) e l'area per pesca sportiva dove l'indice di edificabilità fondiaria è di 0,01 m³/m².

Art. 30 – Aree per servizi per la produzione (Z.T.O. D1)

1. Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 1) del D.l. 1444/68.
2. Qualora nelle planimetrie del P.I. siano individuate le varie classificazioni, il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.



3. È ammesso l'intervento diretto o con P.U.A., qualora individuato dal P.I. od anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.
4. Possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri Immobiliari.
5. Per i servizi pubblici o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
 - adeguamento alle disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.
6. Le classificazioni e le norme che regolano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti.

A. aree per spazi pubblici o per attività collettive

- Sono aree destinate alla realizzazione di uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, piazze, banche, mense, ristoranti e comunque sempre a servizio delle attività produttive.
- Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di autoveicoli.
- Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
 - superficie coperta non superiore al 40% dell'area;
 - altezza massima = m 10,00;
 - distanza dalle strade = m 10,00;
 - distanza minima dai confini = m 5,00.

B. aree a verde pubblico

- Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo produttivo.
- Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
- Per le costruzioni valgono le seguenti norme:
 - Indice massimo di edificabilità fondiaria = $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - altezza massima = m 10,00;
 - distanza dalle strade = m 10,00;
 - distanza minima dai confini = m 5,00.

C. aree per parcheggi

- Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto della zona produttiva.
- In tali aree sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 m^2 di parcheggio.
- Qualora le aree a parcheggio di P.I. siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità



complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.I.

- Ad integrazione di quanto riportato al primo comma del presente articolo, va rammentato il rispetto delle quantità di parcheggio, in sede di permesso di costruire, di cui alla L.R. 15/04, ed in tal caso va altresì rispettato il disposto della L. 122/89 che a 10 m³ di volume corrisponde 1 m² di area per parcheggi.
- In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno riportare le seguenti norme:
 - distanza dai confini: minimo m 5,00;
 - distanza dalle strade: minimo m 10,00;
 - distanza tra edifici: minimo m 10,00 tra pareti finestrate;
 - numero dei piani: massimo 3 (altezza massima m.10,00).

Art. 31 – Aree per servizi commerciali, ricettive-alberghiere e direzionali (D3)

1. Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 2) D.I. 1444/1968.
2. È ammesso l'intervento diretto, o con P.U.A. qualora individuato dal P.I. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.
3. Possono essere realizzate ed utilizzate da enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.
4. Per i servizi pubblici e/o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
 - adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.
6. La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti

A. aree per parcheggi

- Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli.
- La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 m² di parcheggio.
- Qualora le aree a parcheggio di P.I. siano ricomprese entro aree soggette a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
- Ad integrazione di quanto riportato al primo comma del presente articolo, va rammentato il rispetto delle quantità di parcheggio, in sede di concessione edilizia, di cui alla L.R. 15/04, ed in tal caso va altresì rispettato il disposto della L. 122/89 che a 10 m³ di volume corrisponde 1 m² di area per parcheggi. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno riportare le seguenti norme:
 - distanza dai confini: minimo m 5,00;
 - distanza dalle strade: minimo m 10,00;
 - distanza tra edifici: minimo m 10,00 tra pareti finestrate;
 - numero dei piani: massimo 3,00.

B. aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde,



ecc.)

- Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini, arredo, gioco e piccole attrezzature sportive al servizio del territorio.
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Art. 32 – Aree per attrezzature sportive: ambito riservato all'edificazione della struttura alberghiera e centro benessere

1. Area interessata da un P.P. vigente, che il presente Piano degli Interventi conferma.
2. L'attuazione di quanto sotto elencato dovrà avvenire previa modifica del P.P. Vigente
3. La volumetria complessiva dei manufatti non deve essere casuale ma organizzata in modo tale che si possano realizzare dei contenitori di basso impatto ambientale e paesaggistico che identifichino e valorizzino il contesto. In particolare si prescrive che:
 - gli edifici previsti dall'intervento si attestino quanto più a ovest possibile, tra Via "Selve" e Via "Montecchia" e mantengano un'adeguata distanza dall'edificato esistente in virtù della rilevante valenza storico- ambientale dell'ambito, nonché della sua vocazione agricola e residenziale;
 - la loro altezza non debba superare i due piani fuori terra; altezze diversamente articolate potranno essere consentite con il favorevole parere degli enti sovraordinati interessati;
 - il volume complessivo non possa essere superiore a 30.000 m³, comprensivo dei volumi esistenti posti lungo via Montecchia e del volume derivante dalla demolizione dell'edificio n. 7 già prevista dalla variante n. 3 al "P.P.E. Montecchia" approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30.09.1999;
 - per quanto attiene via "Perarolo", debba rimanere libera per accogliere delle attrezzature a verde sportivo;
 - il Comune debba prevedere l'attuazione dell'intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) individuando opportune forme di perequazione per una migliore definizione degli interventi necessari;
 - il Piano debba contenere una progettazione di dettaglio sia degli spazi scoperti che delle facciate degli edifici, con indicazione puntuale dei materiali e dei colori che verranno impiegati;
 - la rete viabilistica presente, debba essere pensata come un segno ordinatore per il territorio; per tali ragioni dovranno essere previsti interventi di mitigazione, quali la messa a sistema di alberi ed arbusti autoctoni che individuino opportunamente il limite del contesto.
 - Distanza dai confini: minimo m 5,00
 - Distanza dai fabbricati: minimo m 10,00
 - Distanza dalle strade: minimo m.10,00
4. Il rilascio del permesso di costruzione è oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza per la quantificazione è del Consiglio Comunale, che provvederà alla loro determinazione in sede di approvazione del P.P., da attuarsi con apposita convenzione.
5. Risulta comunque opportuno in sede di definizione degli interventi progettuali, richiedere agli enti competenti una valutazione preventiva degli eventuali impatti paesaggistici ed ambientali dei manufatti da realizzare.

Art. 33 – Aree per servizi tecnologici e cimiteri

A. servizi tecnologici

Si intendono impianti tecnologici i sottoelencati servizi:

- ii: impianti idrici



- gs: impianti gas
- en: impianti ENEL
- e elettrodotti
- de impianti depurazione
- in: impianti incenerimento
- it: impianto tecnologico: IT 6 – IT 7 collettore di scarico
- tf: impianti trattamento rifiuti
- pd: pubbliche discariche
- ma: mattatoi
- te: impianti telefonici
- ccrru: centro comunale di raccolta rifiuti urbani.

Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

I manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dalle zone o aree in cui ricadono, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

I manufatti necessari al conferimento dei rifiuti urbani non potranno superare i 2 m. La disciplina relativa ai distacchi e alle distanze previste dalle N.T.O. non si applica; devono comunque essere rispettate le distanze e i distacchi minimi previsti dal Codice Civile.

Anche gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia.

B. cimiteri

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n. 1265 e successive disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente (si rinvia a anche a quanto disposto al successivo art. 34).

Art. 34 – Fasce di rispetto, vincoli

Sono ambiti che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, dei corsi d'acqua, delle linee ferroviarie, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, ecc..

A. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

1. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
 - Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
 - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
 - Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".
3. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diversa disciplina, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.
4. In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del P.I. relative all'estensione delle fasce di rispetto stradali, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni



minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

5. Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di P.I. e nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione della presente variante, è fatto salvo quanto previsto negli ultimi casi, ovvero nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione.
6. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).
7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
8. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
 - a. ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
 - b. parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
 - c. aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
 - d. interventi di arredo stradale e segnaletica;
 - e. canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
 - f. distributori di carburante e relativi accessori;
 - g. cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
 - h. pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
 - i. sostegni di linee elettriche, telefoniche e del gas;
 - j. reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - k. recinzioni.
9. All'interno delle fasce di rispetto stradali, la realizzazione e l'ampliamento delle infrastrutture stradali, compresi marciapiedi, piste ciclopedonali, svincoli, aree di sosta o parcheggi di superficie realizzati dall'Ente proprietario della strada, non costituiscono variante al Piano degli Interventi.
10. Per le costruzioni esistenti non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. 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 D.P.R. 380/2001 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.
11. Ai sensi della L.R. 11/2004, art. 41 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 urbanistico 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.

Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 285/1992, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria e delle sue pertinenze.
12. 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.

B. Fasce di rispetto fluviale

1. Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
2. Valgono le disposizioni per le zone di tutela e le fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004. In particolare, il P.I. con apposita variante può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dello stesso art. 41.
3. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:
 - a. i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD. 368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140;
 - b. i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD. 523 /1904 artt. dal 93 al 99.
4. I canali e corsi d'acqua di cui al precedente punto 3), lett. b) – gestiti dal Consorzio di Bonifica – devono ottenere l'autorizzazione idraulica rilasciata dal medesimo Ente che stabilisce la distanza minima da rispettare (comunque non inferiore a m 5,00) in relazione alla specifica situazione di polizia idraulica.
5. In conformità all'art. 96 del R.D. n.523 /1904, per i corsi d'acqua di cui al precedente punto 3), lett. b):
 - va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno 5,00 m a partire dal piede dell'unghia esterna arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - 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 esterna arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
6. All'interno delle zone di tutela rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
 - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente;
 - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - f. la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua;
 - g. è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.
7. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.
8. Gli interventi edilizi di cui al precedente punto 6) potranno essere autorizzati:
 - purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
9. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 41 della L.R. 11/2004 le demolizioni delle opere incongrue e degli elementi di degrado, all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.



10. Per le opere posizionate sino ai 10 m dal ciglio superiore della scarpata (laddove il corso d'acqua risulti pensile) o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento dovrà acquisire la specifica autorizzazione, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (Consorzio o U.P. Genio Civile di Padova).
11. È fatto obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile o Consorzio).
12. Si dovranno rispettare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

C. Fasce di rispetto dagli elettrodotti (KV 380 – 220 – 132)

1. Le fasce poste a protezione degli elettrodotti ad alta tensione sono regolamentate dalla L.R. 27/93 e 48/99. Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona, e qualora individuate nelle Tav. di P.I. sono caratterizzate da (e).
2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere. Altresì, per gli edifici compresi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, con presenza di persone per un tempo maggiore di quattro ore, è consentita la demolizione e lo spostamento in aree con possibilità della destinazione d'uso dell'edificio esistente.
3. Le distanze indicate nelle tavole di P.I. potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire.
4. Non è consentito lo spostamento in aree con rispetti di inedificabilità derivanti da viabilità, depuratori, cimiteri, corsi d'acqua, spazi pubblici, ecc.

D. Fasce di rispetto cimiteriale

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 fascia di rispetto generata dal vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. del 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/2002 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.
3. Per gli edifici esistenti - ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1465 – sono inoltre consentiti:
 - gli 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.
4. Il P.I. potrà inoltre individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio di cui alle presenti norme.

E. Fasce di rispetto di Rischio Incidente Rilevante

1. Fascia a protezione dell'area a rischio d'incidente rilevante di cui al D.M. 03/04/2000. Tale fascia concorre alla volumetria edificabile della zona agricola limitrofa.
2. Per ogni intervento si demanda al provvedimento Regionale relativo.
3. Sulla base del P.A.T. (delle informazioni fornite dal dipartimento dei Vigili del Fuoco) ed in coerenza con la localizzazione riportata nel P.T.C.P. il Piano degli Interventi individua le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale, con l'indicazione



presuntiva dell'area di danno:

- Rino Greggio Argenterie S.p.a. – sito a Selvazzano Dentro in via Volta n°9/via Marconi n°11.

F. Aree a vincolo paesistico - ambientale

1. In tali aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.
2. Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Quaderno Tecnico.
3. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.I.

G. Aree a vincolo forestale - idrogeologico

1. In tali aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.
2. Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Quaderno Tecnico.
3. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.I.

H. Aree ed edifici di grande interesse architettonico - ambientale

1. Si riferiscono sia ad aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, che ad aree ed edifici privi di vincolo ma con caratteristiche analoghe.
2. Sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo previa autorizzazione come da D.Lgs. 42/04 per le parti vincolate, mentre per le parti non vincolate tale autorizzazione non è necessaria.
3. Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, qualora previste, sono quelle previste nelle Tav. di P.I.; nel caso di aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 prevale la destinazione d'uso impartita eventualmente dalla Soprintendenza.

Art. 35 – Aree a verde privato

1. Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuovo intervento che comporti impermeabilizzazione del terreno, nel rispetto delle alberature esistenti.
2. È ammesso l'ampliamento una tantum esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 m³, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
3. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede "B" di progetto, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) limitatamente all'ampliamento di cui sopra, f) del D.P.R. 380/2001.
4. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.
5. In tali aree è possibile il recupero delle eventuali superfetazioni. La compatibilità del recupero dovrà essere dimostrato attraverso l'organizzazione dell'intera area di pertinenza dell'edificio e per gli usi



compatibili.

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

1. Sono Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone "C2" e "D1e" (riportate in tabella) che hanno completato l'iter attuativo.
2. Oltre alla volumetria o superficie coperta assegnata ad ogni lotto nella seguente tabella "A" sono riportate le prescrizioni generali (riferite all'intero P.U.A) e prescrizioni puntuali (riferite allo specifico lotto) riportate nelle norme di attuazione dei P.U.A. di origine e che conservano la loro efficacia:

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



61	-	1500			Invio preliminare alla "Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso" dei progetti relativi a interventi che prevedano la manomissione del suolo, per le valutazioni di competenza e le eventuali prescrizioni di tutela archeologica.
10	650	-	PdL ex n. 6 Sarneola Zona C2.4	Tipologie edilizie ammesse: insediamenti unifamiliari, bifamiliari e aggregazioni a schiera	
11	4750	-			Lotto 11: Possibilità di tipologia a blocco. H = 7,50 m
12	1680	-	PdL n. 7.1 - B Zona C2.6	Possibilità di accorpamento lotti contigui e loro parti previa presentazione di progetto volumetrico	
13	1550	-			
14	1100	-			
15	1100	-			
16	1550	-			
17	2200	-			
18	2700	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	Tipologie edilizie (Tav.7) • piccoli condomini, • mono-bifamiliari, • schiere H max 9,50 m	
19	3614	-			
20	3425	-			
21	2246	-			
22	2160	-			
23	2164	-			
24	1810	-			
25	2885	-			



26	1761	-			Lotto 26: Obbligo di servitù di passaggio per accedere al lotto n. 27
27	2840	-			Lotto 27: Obbligo di accesso attraverso il lotto n. 26
B1	0	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	H. max 9,50 m	
B2	0	-			
B3	356	-			
B4	284	-			
B5	351	-			
C	806	-			
28	1134	-	Piano di Lottizzazione P.L. 7.1 A – Capital Costruzioni - Valente	H. max 6,50 m	
30	969	-	PdL. Vittorio Emanuele III Zona C2.10		
31	-	59%	Accordo di programma Rino di Greggio Argenterie Zona D1.18	H max m 12,00 salvo i volumi tecnici (p. 7, art. 40 N.T.O.) o tecnologici collegati alle esigenze del ciclo produttivo	
32	1058	-	PdL n. 18 Paleoalveo Zona C2.19		
33	1040	-			
34	1283	-			
35	1233	-			
36	1017	-			



37	698	-	PPE via Don Bosco V-S 2	H. max m 8,50. I lotti n. 38, 39 e 40 Possono essere accorpati in un unico lotto.	
38	592	-			
39	506	-			
40	506	-			
41	427	-			
42	697	-			
43	469	-			
62	677,44	-			
44	4170	-	PdL Zone C2.17 - C1S.1	Tipologia edilizia ammessa per tutti i lotti (eccetto n. 44): edifici a schiera, bifamiliare ed unifamiliare.	Lotto 44: H. max m 9,50 Tipologia: condominiale
45	1520	-			Lotto 45: H. max m 9,50
46	962	-			Lotto 46: H. max m 7,50
47	962	-			Lotto 47: H. max m 7,50
48	1110	-	PdL San Domenico Nuova Zona C2.37	Non è ammesso l'accorpamento dei lotti.	Lotto 48: H. max 6,50 m
49	1350	-			Lotto 49: H. max 7,50 m
50	932		PdL San Domenico Nuova Attuazione variante n. 15 al PRG Zona C2.38	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione. H max 9,50 - n. 3 piani	
51	1200				
52	887				
53	869				
54	890	-			
55	820	-			
56	986	-			



57	3436	-	PPE n.35 – Ira Zona C2.18	Residenza e attività compatibili, 3 piani, tipologia edilizia in linea, H max 10,50 m	
58	3436	-			
59	-	3839	PdL n.3 Centro Parini Zona D1.e7	Ammesso l'accorpamento dei lotti. Ammesso modificare e/o spostare l'accesso carraio ai lotti senza modificarne la superficie destinata a parcheggio esterno all'area, nonché la formazione di nuovi nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del P.I.	Lotti 59 -60: H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode m ³ 540
60	-	3995			

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

Individuazione	Ambito IC 23 – aree di interesse comune
Direttive	Realizzazione di opera pubblica. Ambito di interesse pubblico che ricade in zona di completamento all'interno del quale sviluppare un progetto organico ed unitario attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi aperti prevedendo: la realizzazione di un teatro in posizione centrale, un edificio polivalente con volumetria pari a m ³ 9.000 (previa demolizione dell'edificio esistente sul lato ovest dell'area), una piazza pubblica su cui si affacciano teatro ed edificio polivalente ed un'area a
Scheda Norma	n.3
Individuazione	Area C1/162 - Lotti 50/51/52/52/54/55/56 Ex ZTO C2.38 riclassificata dalla variante al P.I. numero 1.



<i>Prescrizioni</i>	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.
Scheda norma	n. 4
<i>Individuazione</i>	Area a nord scolo Mestrina, confinante con via S. Antonio in Comune di Rubano
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.5
<i>Individuazione</i>	Perequato 6 – Via dei Mille
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.6
<i>Individuazione</i>	Via Boccaccio zona B1/5
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.

Art. 36 – Impianti stradali per la distribuzione di carburante

1. Per l'installazione di distributori stradali di carburante si fa riferimento a quanto disposto dalla normativa regionale vigente, L.R. 23/2003.

Art. 37 – Viabilità

1. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 63 del Regolamento Edilizio vigente.
- 2.

Art. 38 – Impianti di telefonia mobile

1. In riferimento alla Legge 36/2001 ed in esecuzione dei criteri dettati dalla R.V. con propria circolare viene stabilito che gli impianti di telefonia mobile devono essere installati nelle sole Aree indicate nella D.C.C. n.19/2001.
2. La nuova richiesta di installazione dovrà valutare gli impianti esistenti nell'intorno e calcolare la sommatoria delle emissioni potenziali al fine di evitare il superamento del parametro ammesso dalla Normativa Vigente. Fatto salvo quanto disposto dalle indicazioni che modificano la L. 36/2001.



PARTE TERZA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI



Art. 39 – Validità dei piani urbanistici attuativi approvati e dei permessi di costruire rilasciati e approvate in data anteriore alle presenti N.T.O.

1. I piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del previgente strumento urbanistico conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.
2. L'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del P.I., può modificare la disciplina vigente nell'area.
3. Si richiama l'art. 20 della L.R. 11/2004.

Art. 40 – Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.O. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, co. 3 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, 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:
 - opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
 - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.
3. I riferimenti a norme statali o regionali, ovvero a strumenti di pianificazione superiori al P.I., nel caso di loro variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente l'adeguamento alle presenti N.T.O., senza necessità di variante del P.I..
4. In caso di abrogazione di strumenti di pianificazione superiori al P.I., senza sostituzione, con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del P.I., continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 41 – Revoca del P.I. vigente

1. La presente variante al P.I. sostituirà il Piano degli Interventi vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di approvazione ed entrata in vigore, ovvero 15 giorni dopo l'avvenuta pubblicazione da parte del Consiglio Comunale, nell'Albo pretorio del Comune (e previa trasmissione alla Giunta Regionale del Quadro Conoscitivo ai sensi del combinato disposto dell'art. 11bis e del co. 5bis art. 18 della L.R. 11/2004).

Art. 42 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.
2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente P.I..
3. L'adeguamento degli elaborati del P.I. a seguito di varianti al P.A.T. o recepimento di normative sovra comunali o a seguito dell'introduzione/modifica di nuove infrastrutture determinanti l'introduzione/modifica di fasce di rispetto, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.I., ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 11/2004.



4. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al P.I..

Art. 43 – Deroghe

A. Deroghe per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art.14 D.P.R. 380/2001)

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente Ufficio Tecnico Comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme del P.I., fermo restando in ogni caso del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.
3. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare piani urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.
4. Edifici ed impianti pubblici costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.
5. I poteri di deroga ammessi dall'art.14, co. 1 bis del D.P.R. n.380/2001 non sono applicabili alle attività produttive in zona impropria di cui al precedente art. 51 delle presenti N.T.O..

B. Deroghe ex art. 8 L.R. n° 4/2015 (Limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7 – 8 – 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444)

1. Con riferimento alle cartografie del P.A.T. e del Piano degli Interventi per le zone all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – ad esclusione delle zone "A"- sono ammissibili le seguenti deroghe:
 - limiti di altezza degli edifici (art. 8/1 D.M. n° 1444): sempre ammessi gli interventi di sopraelevazione dell'esistente edificato, purché esclusivamente finalizzati a rendere agibili/abitabili i locali preesistenti (le altezze interpiano non potranno, comunque, superare m 2,70 per fabbricati ad uso residenziale e m 3,20 per fabbricati ad uso commerciale e/o direzionale. Le deroghe non si applicano ai fabbricati preesistenti con più di n. 4 (quattro) piani.
 - Limiti di distanza tra fabbricati (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444): costituiscono deroga alle distanze tra fabbricati, quelle conseguenti a sopraelevazioni al fine di rendere edificabili i singoli piani dei fabbricati preesistenti, purché le sopraelevazioni non comportino un superamento delle altezze interpiano di m 2,70 per fabbricati ad uso residenziale e m 3,20 per fabbricati ad uso commerciale e/o direzionale.
 - Distanze preesistenti dai confini di proprietà: nel caso di edifici legittimamente edificati a distanze dai confini inferiori alle distanze stabilite dalle N.T.O., è ammessa l'edificazione prospiciente (pareti finestrate) su altre proprietà, purché sia, comunque, rispettata – per quest'ultima edificazione – la distanza dai confini di proprietà prescritta dalle N.T.O.. In tal caso la distanza tra pareti finestrate fronteggianti non potrà, comunque, essere inferiore a m 6.00.
 - Gruppi di edifici oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche: con riferimento all'art. 17, co. 3 lettere a) – b) della L.R. n° 11/2004 e all'art. 8, co. 3 della L.R. 04/2015, nel caso di P.U.A. con finalità di "Piano di Recupero", le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art.9, co. 2 D.M.1444/1968) sarà determinata dal P.U.A. stesso, anche in deroga alle distanze minime di



m 10 stabilite dall'art. 9/2 D.M. 1444/1968 In tal caso il P.U.A. dovrà garantire il rispetto della salubrità dei locali, dell'insolazione e in generale la garanzia di condizioni di benessere ottimali. Questa deroga è, altresì, applicabile ai gruppi di edifici individuati nel P.I. come "Unità Minima d'Intervento". La norma non è applicabile ad interventi puntuali, ancorché individuati dal P.I..

2. Condizioni generali di applicabilità delle deroghe: Ai sensi dell'art. 8, co. 4 della L.R. n° 4/2015 le deroghe si applicano esclusivamente all'interno degli ambiti sopra elencati.
3. Sono ammissibili esclusivamente deroghe alle distanze dai fabbricati fuori ambito conseguenti all'aumento delle altezze per rendere agibili i locali a destinazione residenziale insistenti all'interno dell'ambito (nei limiti prescritti ai punti precedenti). Tale deroga vale anche nel caso di demolizione con ricostruzione, purché la ricostruzione rispetti le distanze minime preesistenti.
4. Le condizioni di cui all'art. 8, co. 3 della citata legge 4/2015 sono così specificate: le deroghe non devono compromettere:
 - le condizioni di sicurezza degli insediamenti e degli edifici;
 - le condizioni igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici;
 - devono assicurare il mantenimento degli standard pubblici esistenti.

C Deroghe ex D. Lgs. 4 luglio 2014 n° 102 art. 14, co. 6 e co. 7

1. Sono sempre ammissibili le deroghe contemplate all'art. 14 commi 6 e 7 del D. Lgs. 4 luglio 2014 n° 102, così riassumibili:
 - a. per i fabbricati di nuova costruzione:
 - non concorrono al calcolo volumetrico;
 - gli spessori dei muri perimetrali eccedenti 30 cm (fino ad un massimo di ulteriori 30 cm);
 - gli spessori dei solai interpiano eccedenti 30 cm. (fino ad un massimo di ulteriori 15 cm);
 - I maggiori spessori di cui sopra costituiscono deroghe alle distanze dai confini degli edifici, dal nastro stradale e ferroviario e – in generale – alle distanze previste dalle presenti norme.
 - b. Edifici esistenti: le deroghe di cui al precedente paragrafo si applicano anche per gli interventi sull'esistente edificato purché tali interventi comportino almeno una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.M. 192/2005 e purché i maggiori spessori siano così ridefiniti:
 - per maggior spessore delle pareti perimetrali esterne: massimo cm 20 (su ognuna delle pareti perimetrali);
 - per maggior altezza degli spessori di copertura: massimo cm 30;
 - per maggiore altezza dei solai interpiano eccedenti lo spessore di cm 30, per massimo 15 cm.