

Procedimento

## Variante al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Variante di adeguamento del P.I. vigente alle disposizioni dell'Accordo Stato-Regioni in materia di edilizia ai sensi dell'art. 48ter della L.R. 11/04, della L.R. 14/2017 e della L.R. 14/2019

Fase - AGGIORNAMENTO NTA (Approvate con DCC n. 33 del 09/04/2018)

Agg. n. 1 - Variante n. 19      DCC n. 76 del 30/09/2021  
Agg. n. 2 - Variante n. 20      DCC n. 77 del 30/09/2021

Elaborato

## Norme Tecniche Operative



Data

Novembre 2021

Revisione

Versione: 1      Revisione: 8

## INDICE

<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni generali</b> .....	1
Art. 1	Oggetto del Piano.....	1
Art. 2	Elaborati del Piano .....	1
Art. 3	Schede Norma.....	1
Art. 4	Modalità e strumenti di attuazione del Piano.....	2
Art. 5	Criteri, modalità di perequazione e contributo straordinario .....	3
Art. 5bis	Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd).....	5
Art. 5ter	Riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente .....	6
<b>Titolo II</b>	<b>Definizioni e regole</b> .....	7
Art. 6	Grandezze urbanistiche .....	7
Art. 7	Grandezze edilizie .....	8
Art. 8	Interventi diretti.....	9
Art. 9	Interventi indiretti.....	9
Art. 10	Dotazione di standard negli Interventi diretti.....	10
Art. 11	Dotazione di standard negli Interventi indiretti.....	10
Art. 12	Modalità per la realizzazione degli standard .....	12
Art. 13	Parcheggi privati a servizio delle residenze e delle attività .....	13
Art. 14	Distanze.....	14
Art. 15	Destinazioni d'uso.....	19
<b>Titolo III</b>	<b>Categorie d'intervento</b> .....	20
Art. 16	Edilizia esistente .....	20
Art. 17	Categorie di intervento .....	20
Art. 18	Edifici di interesse storico-ambientale .....	27
Art. 19	Interventi e grado di tutela.....	29
Art. 20	Centro storico .....	32
Art. 21	Contesti figurativi degli edifici storici .....	32
Art. 22	Pertinenze scoperte da tutelare.....	33
Art. 23	Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico e in particolare in zona agricola .....	33
Art. 24	Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale .....	35

<b>Titolo IV</b>	<b>Disposizioni per le zone omogenee</b>	<b>36</b>
Art. 25	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	36
Art. 26	Suddivisione funzionale del territorio	36
Art. 27	Zone residenziali – Disposizioni generali	37
Art. 28	Zona omogenea "A" - centro storico	39
Art. 29	Edifici di valore architettonico e ambientale esterni al centro storico	40
Art. 30	Zone omogenee "B" e "C" - residenziali	40
Art. 31	Zona omogenea "C1.1" – residenziali in contesto agricolo	42
Art. 32	Zona omogenea "VPA" – verde privato attrezzato	45
Art. 33	Zona omogenea "D1" e "D2" – zona produttiva	45
Art. 33bis	Zona omogenea "D3" – zona commerciale e direzionale	51
Art. 33ter	Fronti commerciali	52
Art. 34	Zona omogenea "TR" - insediamenti turistico-ricettivi	52
Art. 35	Zona omogenea "E" - agricola	56
Art. 36	Edificabilità in zona agricola	67
Art. 37	Zona omogenea "F" - per servizi pubblici o di uso pubblico e vincoli preordinati all'esproprio	71
Art. 38	Viabilità stradale, ciclo-pedonale e sentieristica	75
<b>Titolo V</b>	<b>Fasce di rispetto e aree di tutela</b>	<b>77</b>
Art. 39	Edificabilità nelle fasce di rispetto	77
Art. 39bis	Fascia di rispetto stradale	77
Art. 40	Fascia di rispetto idraulica	78
Art. 40bis	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali	78
Art. 41	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari	79
Art. 42	Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti	80
Art. 43	Fascia di rispetto del gasdotto	80
Art. 44	Fascia di rispetto cimiteriale	80
Art. 45	Fascia di rispetto del depuratore	81
Art. 46	Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi	81
Art. 47	Impianti di telecomunicazioni	82
Art. 48	Coni visuali e varco non edificato da salvaguardare	82
Art. 49	Aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi	82

Art. 50	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)	83
Art. 51	Verde privato .....	83
Art. 51bis	Zona sismica .....	84
<b>Titolo VI</b>	<b>Vincoli ambientali e storico-culturali</b> .....	<b>85</b>
Art. 52	Vincolo paesaggistico Parco Regionale dei Colli Euganei .....	85
Art. 52bis	Vincolo paesaggistico corsi d'acqua .....	85
Art. 52ter	Vincolo paesaggistico platani .....	86
Art. 52quater	Vincolo idrogeologico .....	86
Art. 52quinquies	Aree boscate .....	86
Art. 52sexies	Vincolo beni culturali .....	86
Art. 52septies	Vincolo di tutela indiretta di beni culturali .....	87
Art. 52octies	Vincolo beni culturali e paesaggistici - Zone di interesse archeologico .....	88
Art. 52novies	Emergenze architettoniche, intorni della emergenze architettoniche e archeologia industriale .....	89
Art. 52decies	Fasce di mitigazione e protezione - Alberate e siepi esistenti e/o da integrare .....	89
Art. 52undecies	Alberi monumentali .....	89
Art. 52duodecies	Terrazzamenti .....	89
Art. 52terdecies	Sistemi di interesse naturalistico .....	90
Art. 53	Zone di ammortizzazione e transizione (Area di connessione naturalistica) .....	90
Art. 54	Aree SIC e ZPS - Aree nucleo o matrici naturali primarie .....	91
Art. 54bis	Corridoi ecologici (greenway e blueway), corridoi ecologici principali e secondari .....	91
<b>Titolo VII</b>	<b>Disposizioni particolari</b> .....	<b>94</b>
Art. 55	Attività produttive in zona impropria .....	94
Art. 56	Sportello unico per le attività produttive .....	96
Art. 57	Aree soggette a riqualificazione e riconversione .....	97
Art. 58	Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale .....	98
Art. 59	Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico .....	98
Art. 60	Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI .....	99
Art. 61	Disposizioni di carattere geologico – idoneità delle aeree .....	99
Art. 62	Disposizioni di carattere idraulico .....	104
Art. 63	Disposizioni per le zone significative .....	108
Art. 64	Disposizioni per il monitoraggio del piano .....	108

<b>Art. 65</b>	<b>Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali.....</b>	<b>108</b>
<b>Art. 66</b>	<b>Impianti e cartellonistica pubblicitaria.....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 67</b>	<b>Cave dismesse.....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 68</b>	<b>Zone militari .....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 69</b>	<b>Inquinamento luminoso .....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 70</b>	<b>Inquinamento acustico.....</b>	<b>110</b>
<b>Appendice A</b>	<b>Fabbricati oggetto di grado di tutela.....</b>	<b>112</b>
<b>Appendice A1</b>	<b>Nuove schede fabbricati soggetti a vincolo - Documentazione necessaria per l'analisi storica, edilizia, strutturale e di contesto per la verifica del reale grado di tutela da attribuire all'edificio in funzione del suo recupero e della sua funzionalità con proposta di nuova scheda fabbricato vincolato .....</b>	<b>126</b>

# Titolo I Disposizioni generali

---

## Art. 1 Oggetto del Piano

1. Il Comune di Teolo attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n.11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT medesimo. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.
2. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 23 aprile 2004 n° 11, il Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") è lo strumento urbanistico che, in attuazione del PAT, disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale di Teolo.
3. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

## Art. 2 Elaborati del Piano

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma e per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 3 dell'articolo 1.
2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

### ELENCO ELABORATI DEL PI

1. Relazione
2. Elaborati grafici scala 1:2000
3. Norme Tecniche Operative
4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
5. Registro dei Crediti Edilizi
6. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

## Art. 3 Schede Norma

1. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
2. Esse riguardano le tipologie di schede del PRG previgente che vengono confermate (attività produttive collocate in zona impropria, piani urbanistici, edifici tutelati) che diventano repertori allegati alle presenti norme e le nuove tipologie di schede norma riguardanti gli Accordi pubblico-privato, gli approfondimenti geologici sito-specifici previsti dalla normativa del PAT e l'applicazione dei disposti degli artt. 5, 6 e 7 della LR 14/2017, che diventano anche loro repertori allegati alle presenti norme.

3. Le Schede Norma, parti integranti alle presenti NTO, riguardano:

1. Schede fabbricati soggetti a vincolo - Appendice 1
2. Piani urbanistici attuativi relativi alle zone di espansione - Appendice 2
3. Accordi Pubblico-Privati - Appendice 3
4. Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo - Appendice 4
5. Attività produttive in zona impropria - Appendice 5
6. Schede approfondimenti geologici - Appendice 6
7. Schede artt. 5, 6 e 7 L.R. n. 14/2017 - Appendice 7

4. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.

5. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.

6. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:

- a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
- b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

## **Art. 4      Modalità e strumenti di attuazione del Piano**

1. Il PI si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PI all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I PUA sono:

- a. piano particolareggiato e piano di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167;

- legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

4. Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le disposizioni in materia di sostenibilità (V.A.S. - verifica di assoggettabilità) e di Compatibilità Idraulica.
5. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui al comma 6 dell'art. 9, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.
6. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PI sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sullo strumento urbanistico comunale.

## **Art. 5 Criteri, modalità di perequazione e contributo straordinario**

- 1 Il PI introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:
- della disciplina urbanistica previgente;
  - dell'edificazione esistente legittima;
  - del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.
- 2 Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, che si traducono nella redazione di interventi per coordinare le trasformazioni dei suoli.
- 3 Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree dove realizzare nuovi interventi o riqualificazione dell'esistente, in coerenza con il PAT e nel rispetto del dimensionamento previsto per gli ATO, degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e della quantità massima di consumo di suolo ammesso ai sensi all'art. 4 della LR 14/2017, invitando i proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/04.
- 4 Le valorizzazioni immobiliari generate dagli accordi di cui ai punti precedenti sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.
- 5 Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti, ed è stabilito in misura non inferiore al 50% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:
- incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i parenti fino al 2° grado e affini;
  - riqualificazione edilizia e ambientale;
  - riqualificazione urbana;
  - rigenerazione urbana sostenibile;
  - riqualificazione dell'ambiente sociale;
  - allontanamento di sorgenti di inquinamento;
  - riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
  - realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico.

- 6 Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per parenti e affini fino al 2° grado, la percentuale del contributo straordinario potrà scendere fino al 20%, mediante sottoscrizione di apposito vincolo decennale registrato e trascritto per la non alienazione dell'immobile, ad eccezione di parenti ed affini fino al 2° grado e con l'obbligo di residenza per 10 anni. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite un nuovo accordo sostitutivo, nel quale viene previsto il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato e con l'approvazione del nuovo accordo in Consiglio Comunale.
- 7 I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.
- 8 Tutti gli interventi che riguardano accordi pubblico-privato devono contenere:
- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
  - la quantità di consumo di suolo in relazione alla quantità massima ammessa ai sensi all'art. 4 della LR 14/2017;
  - le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
  - lo schema tipo di Accordo P.P. con i seguenti contenuti minimi:
    - modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare, dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'area con il carico urbanistico attribuito a seguito dell'accordo e il valore attuale dell'area. Come riferimento si assumo i parametri riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei, così come proposti dall'Ufficio Urbanistica e assunti dalla Giunta Comunale;
    - garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
    - tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
    - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.
- 9 Prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, o comunque prima della Deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, i soggetti titolari delle proposte di accordo ex articolo 6 LR 11/04, devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti. La registrazione e trascrizione è obbligatoria per gli accordi con convenzione per vincolo familiare e per la realizzazione diretta di opere pubbliche.
10. In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI. L'Accordo decade comunque se non viene concluso e/o registrato e trascritto prima della deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare e comunque trascorsi 12 mesi dall'approvazione della variante al PI. Potranno essere concesse deroghe ai 12 mesi per casi motivati di ritardi nella definizione delle procedure finanziarie da parte del soggetto privato, comunque non superiori ad ulteriori 12 mesi.
11. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.

#### **Art. 5bis            Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo, ai sensi degli artt. 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
2. Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del

credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
4. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.:
  - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019;
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del piano regolatore comunale e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
  - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il Piano degli Interventi dovrà prevedere una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
  - b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.
5. L'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al Piano degli Interventi i Crediti edilizi indicando:
    - il titolare del credito edilizio;
    - il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto;
    - i termini di validità del credito edilizio;
    - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
  6. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal Piano degli Interventi, e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, in zone omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ed in particolare:
    - nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto specificando che nelle aree agricole sono realizzabili solo interventi di cui al titolo V della L.R. n. 11/2004 e.m.i.;
    - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
    - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
    - in ambiti edificabili privati ai quali il P.I./P.U.A. attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
    - a) Per gli interventi il Comune predisporre una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi e l'eventuale indicazione degli ambiti qualora specificamente individuati.

- b) L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto/schema di calcolo e/o da apposita perizia redatta da tecnico qualificato, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale).
- c) L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti crediti edilizi, è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

#### **Art. 5ter Riquilificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente**

1. In adeguamento ai disposti della L.R. n. 14/2017, al fine di incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti, favorendo usi appropriati e flessibili, nonché promuovendo la qualità architettonica e la valorizzazione del territorio, per gli edifici esistenti sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito, sempre in coerenza con le disposizioni del PAT.
2. La riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente deve avvenire mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti:
  - aumento della qualità architettonica e paesaggistica;
  - aumento della qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia;
  - efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico;
  - eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche;

nonché l'incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

### Art. 6                      Grandezze urbanistiche

1. *Superficie per spazi pubblici (Ssp)*: misura in m<sup>2</sup> la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:
  - a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
  - b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. del 16-11-2016 n. 268), sono equiparate alle opere di urbanizzazione le opere per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale), se previste dalla Legge o dal Piano Urbanistico, e concorrono alla definizione delle "Dotazioni Territoriali". A titolo esemplificativo le vasche di laminazione per la riduzione del rischio idraulico sono da considerare opere di urbanizzazione.

2. *Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)*: ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:
  - a. strade residenziali;
  - b. spazi di sosta o di parcheggio;
  - c. fognatura;
  - d. rete idrica;
  - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f. pubblica illuminazione;
  - g. spazi di verde attrezzato;
  - h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

3. *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)*: ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - a. asili nido e le scuole materne;
  - b. scuole dell'obbligo;
  - c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - d. mercati di quartiere;
  - e. delegazioni comunali;
  - f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
  - g. impianti sportivi di quartiere;
  - h. aree verdi di quartiere;
  - i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

4. *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*: viene definita dall'articolo 3 della LR n. 50 del 28/12/2012 e successive integrazioni e modificazioni, nonché con la giurisprudenza in materia.

5. *Nucleo residenziale*: sono intese le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale definite ai sensi dell'articolo 83 del PAT "Ambiti di edificazione diffusa", relative alla zone residenziali ancorché separate dalla sola viabilità.

6. *Volume Urbanistico (VU)*: volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 11.04.2004, della L.R. 16.07.1976 n. 28, in osservanza alla L. 68/60 e

delle norme di cui al D.P.R. n. 367/2000, il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l'altezza dell'edificio (definita alla voce n. 28 dell'Allegato A del Quadro delle definizioni del Regolamento Edilizio).

Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):

- a) i sottotetti, praticabili e non praticabili, solo se sussistono tutte le seguenti condizioni: altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, inferiore o uguale a ml. 2,19 e altezza minima non superiore a ml. 1,20; rapporto illuminotecnico complessivo non superiore a 1/10 della superficie pavimentata; assenza di ripartizioni interne, di poggianti, terrazzi e abbaini. Nelle nuove costruzioni, concorrono al volume urbanistico anche le porzioni di sottotetto residuali, di altezza media inferiore a 2,20 ml, attigue a locali abitabili quali camere da letto. I sottotetti praticabili con scala fissa, anche se non concorrono al volume urbanistico, sono comunque soggetti al contributo di costruzione.
- b) Porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico con larghezza massima di ml 3,00 e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico se oggetto di vincolo perpetuo ad uso pubblico registrato e trascritto.
- c) Porticati ad uso privato, se con le caratteristiche di cui alla definizione uniforme n. 39 del R.E.T., in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del corpo di fabbrica principale.
- d) Una autorimessa singola fino a 20,00 mq di superficie utile per unità abitativa e altezza netta interna non superiore a m 2,70 (per dimensioni superiori viene computata l'eccedenza), ad esclusione dei muri perimetrali.
- e) Le baracche da cantiere, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati, questi ultimi con altezza non superiore a m 3, posti a distanza minima dal confine di m 1,50, con superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta e comunque fino ad un massimo di 25 mq.
- f) i vani ascensore, i volumi tecnici, i vani non accessibili, i vespai o solai aerati, i locali interrati fino ad una altezza non superiore a 0,50 m (per una altezza maggiore si calcola l'eccedenza) misurata dalla quota zero di riferimento, come indicata nel Regolamento Edilizio; negli edifici di nuova costruzione e negli edifici oggetto di ristrutturazione totale, sono considerati volume tecnico e quindi non computabile ai fini volumetrici, di superficie coperta e/o di superficie utile gli spazi fino ad una superficie massima di mq. 20, salvo diversa dimostrazione mediante presentazione esecutiva degli impianti, contestualmente al deposito della richiesta di intervento edilizio, per vani tecnici di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termico ed i serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria nonché i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete
- g) Le cubature del vano scala negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità.
- h) Le logge fino ad una profondità massima di ml 1,50 dal filo esterno (per dimensioni superiori viene computata l'eccedenza solo qualora non abbiano le caratteristiche di un portico).
- i) Ai fini del risparmio energetico, le eccedenze dello spessore di solai e murature perimetrali, per le sole ristrutturazioni edilizie, se vengono dimostrati, tramite apposita documentazione e relazione, il rispetto di quanto indicato nel D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73.
- j) Le cornici e pensiline in aggetto fino ad una profondità massima di ml 1,5 come indicate nella definizione di SC al punto h).
- k) Sistemi solari passivi così come indicate nel regolamento edilizio.
- l) I volumi non emergenti dal terreno.

## Art. 7 Grandezze edilizie

1. *Zonizzazione e allineamenti del PI*: per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

## Art. 8 Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
2. Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:
  - a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 11, 12, 13;
  - b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

## Art. 9 Interventi indiretti

1. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.
2. I progetti dei singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la specificazione dei relativi ambiti territoriali.
3. Nel progetto di ogni piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate:
  - la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica del PUA e senza riduzione delle superfici per servizi.
5. Le modifiche di cui al comma 4 non costituiscono variante al Piano degli Interventi se non modificano il volume massimo ammissibile.
6. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:
  - **volume lordo** per gli insediamenti residenziali. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore 150 mc e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
  - **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
  - **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

7. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
8. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.
9. Il Piano Guida ha lo scopo di sviluppare le "possibili" soluzioni urbanistiche e di favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale degli interventi diretti e indiretti sia di tipo pubblico che di tipo privato.
10. La fase attuativa degli scenari previsti dal Piano Guida sarà pertanto da ricondursi a interventi diretti, indiretti e ad accordi pubblico-privato, così come indicato nei risultati a cui perviene il Piano Guida e da assoggettare, se indicato, ad apposite varianti al Piano degli Interventi.
11. Ai sensi dell'art. 5 del D.L. 70/2011, nel caso in cui sia necessario apportare modifiche ai parametri piani volumetrici di piani attuativi adottati, sarà necessario verificare l'assoggettabilità di tali cambiamenti alla procedura di VAS.
12. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) che interessino anche solo parzialmente una Z.T.O. di tipo "A", sono fissati i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con il fine di confermare o di conservare un assetto urbanistico ordinato ed omogeneo, assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dal Piano degli Interventi, sarà possibile prevedere distanze, densità ed altezze in deroga fino al 15% di quanto stabilito dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il volume edilizio realizzabile non è incluso in tale deroga e pertanto non deve essere modificato il dimensionamento, le destinazioni d'uso e la quantità di standard.

## **Art. 10 Dotazione di standard negli Interventi diretti**

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle indicate nel successivo art. 11.
2. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.
3. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l'insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dall'articolo 5 della LR 50/2012. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

## **Art. 11 Dotazione di standard negli Interventi indiretti**

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi.
2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all'articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

*Zone residenziali:*

Standard primari	10 mq/abitante
Standard secondari	20 mq/abitante

<i>Zone produttive:</i>	
Standard primari	10% Superficie territoriale

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.
4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.
5. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO" e dalla L.R. n. 11 del 18 giugno 2013 "SVILUPPO E SOSTENIBILITA' DEL TURISMO VENETO".
6. Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:
  - a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
7. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:
  - a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
  - b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
  - c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 5 della LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
  - d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
  - e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.
8. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

9. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.
10. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.
11. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
12. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d' uso a parcheggio.
13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.
14. Per attività commerciali a grande fabbisogno di superfice, con superficie di vendita comunque non superiore a mq. 2.500, riguardante le seguenti tipologie:
  - mobili;
  - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia;
  - legnami;e per attività commerciali all'ingrosso e di commercio elettronico, la dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico legato all'attività non deve essere inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SLP (o frazione di 10).

## **Art. 12    Modalità per la realizzazione degli standard**

1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.
4. Le modalità e l'importo per la monetizzazione per ogni mq di standard non reperito sono stabilite nell'apposito Regolamento comunale.
5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.
6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune o, in alternativa, possono rimanere in capo ai privati come aree private ad uso pubblico, obbligatoriamente tramite apposita convenzione con l'Amministrazione e a fine lavori con vincolo perpetuo registrato e trascritto.
7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.
9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

### **Art. 13    Parcheggi privati a servizio delle residenze e delle attività**

1. I parcheggi privati sono a servizio delle unità residenziali e delle unità non residenziali (produttivo, commerciale e direzionale), e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare. La dimensione minima del posto auto è pari a ml 2.5x5.
2. I parcheggi privati devono essere ricavati all'interno del lotto degli edifici cui sono asserviti, e con priorità fuori terra.
3. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:
  - a. per fabbricati residenziali: per ciascun alloggio superficie a manovra e parcheggio almeno pari a mq 1 per ogni 10 mc di volume lordo con almeno due posti auto, uno coperto con superficie non minore di mq 20,00 (ricavato all'interno della sagoma del fabbricato) e uno sullo scoperto di pertinenza con superficie minima di mq. 12,50 (mt. 5,00 x 2,50); per gli edifici posti in zona B, C ed E la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di superficie utile, di unità immobiliari o cambi di destinazione d'uso.
  - b. per attività artigianali, industriali e simili: mq 30 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
  - c. per attività di commercio con superficie utile inferiore a mq 250: mq 50 ogni mq 100 (o frazione di 100) di superficie lorda di pavimento;
  - d. per attività commerciali con superficie utile superiore a mq 250: mq 80 ogni mq 100 (o frazione di 100) di superficie lorda di pavimento;
  - e. relativamente alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
  - f. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 80 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie lorda di pavimento;
  - g. per attività direzionali e simili: mq 50 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
  - h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, ricreative, motorie, riabilitative e simili, private non all'aperto: mq 70 ogni 100 mq.
5. Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

6. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.
7. Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc lordi di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità documentata di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.
8. Esclusivamente per le zone A e B nonché per gli edifici vincolati, nel caso di impossibilità documentata di realizzare i parcheggi nell'area di pertinenza e nel sedime del fabbricato, la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 4 lettere a), b), c) ed f) potrà essere monetizzata secondo le modalità e per importo stabilite nell'apposito Regolamento comunale.
9. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 4 lettere b), c) ed f) siti in zone A, B e C1 interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino né aumento di superficie utile, né di unità immobiliari e né di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.
10. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti al precedente punto 4 lettera c).

## **Art. 14 Distanze**

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento al Regolamento Edilizio.
2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico. I portici fanno distanza sia dai confini che dai fabbricati e la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi.

### **Distanze tra edifici**

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime misurate perpendicolarmente alle fronti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
  - a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.
  - b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10,00; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10,00 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 6 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti (anche per la quota parte delle pareti non contrapposte).

#### Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
  - b) a m. 6 in ogni altro caso.
8. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

#### Distanza dai confini di proprietà e dalle ZTO previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 per tutti i confini di proprietà, ad eccezione della distanza dalle ZTO F il cui valore minimo è di 10 m anche se all'interno della stessa proprietà.
10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.
11. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposito atto di asservimento da trascriversi nei Registri Immobiliari, la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di cui sopra deve essere sempre rispettata.
12. Nel caso di presenza di limite di ZTO su fondi posti nella medesima proprietà, la nuova costruzione potrà essere posta sul margine della ZTO edificabile, sempre nel rispetto delle distanze tra eventuali fabbricati esistenti. Nella circostanza di costruzione di edifici posti in ZTO diverse, confinanti e all'interno della stessa proprietà, ogni nuova costruzione dovrà essere posta totalmente all'interno della stessa ZTO e dovrà sempre e comunque essere rispettata la distanza minima prescritta tra fabbricati pari a ml 10.
13. Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano degli Interventi nella zona.

#### Distanza dalle strade e fasce di rispetto

14. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a:

α) Fuori dai centri abitati, come determinati dall'art.16 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e

	15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

**β) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle ZTO A, B, C, D ed F:**

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

**χ) Dentro i centri abitati, come determinati dall'art. 18 del Codice della Strada:**

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20
Strade di tipo E	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

**δ) Nelle curve fuori dai centri abitati, come determinati dall'art. 17 del Codice della Strada:**

Nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m	Distanze di cui al comma 14 lettera a) e b)
Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m	La fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal comma 14 lettera a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

15. Dove non sussistano problemi di allineamento a fronti preesistenti, per strade vicinali pubbliche o private a servizio della residenza, o a fondo cieco, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dal confine della strada.
16. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del D.M. 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

#### **Distanza dalle strade degli accessi a passi carrai**

17. Nelle strade extraurbane principali sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati ubicati a distanza non inferiore a metri 1000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi.
18. Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti.
19. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo.
20. L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice.
21. L'ente medesimo può negare l'autorizzazione di accessi in zone orograficamente difficili che non garantiscono sufficienti condizioni di sicurezza.
22. È consentita l'apertura di accessi provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi deve essere disposta idonea segnalazione di pericolo ed, eventualmente, quella di divieto.
23. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:
  - a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
  - b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
  - c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.
24. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 23, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Il cancello a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 5 ml allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

25. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 23. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.
26. I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 23, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTO, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui al comma 23.

#### **Distanza dalle strade delle recinzioni e siepi**

27. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi vive in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno.
28. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente comma 27, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno.

#### **Distanza dagli scolli d'acqua demaniali**

29. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme.
30. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

#### **Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche**

31. Le cabine elettriche di distribuzione devono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti.
32. Entro le fasce di rispetto stradale, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

#### **Distanze allevamenti a carattere familiare**

33. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.l. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
34. Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00
35. Distanza minima tra fabbricati: m 15,00  
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.  
E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
36. Distanza minima dai limiti di zona: m 5,00

#### **Distanze allevamenti a carattere non intensivo**

37. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.l. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.
38. Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

39. Distanza minima tra fabbricati: m 30,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

40. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

41. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

## **Art. 15     Destinazioni d'uso**

1. Sono quelle stabilite nel Regolamento Edilizio.

### Art. 16      Edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria leggera o pesante, restauro e risanamento conservativo.
2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere ridotto a 6 metri purché non vi siano pareti finestrate come da articolo 14 delle presenti NTO.
3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento.

### Art. 17      Categorie di intervento

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nell'articolo 3 e 3bis del DPR 380, con le ulteriori precisazioni delle presenti norme, nonché in relazione ai glossari approvati con il Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222 o che verranno approvati dal Ministero in attuazione del predetto Decreto Legislativo.
2. La definizione di restauro è quella prevista dall'articolo 29, comma 3, del D.Lgs. n. 42 del 2004.

#### Interventi di manutenzione ordinaria

3. Sono gli interventi edilizi indicati nel "Glossario Edilizia Libera" approvato dal Ministero e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del n. 81 del 7 aprile 2018 e ~~che~~ riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nella loro effettuazione dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

#### Interventi di manutenzione straordinaria

4. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:
  - rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
  - rifacimento degli infissi esterni;
  - rifacimento della sistemazione esterna;
  - rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.
5. In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
  - a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
  - b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
  - c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
  - d) rifacimento di impianti igienici.

6. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

7. Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali; in particolare:

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

### Interventi di restauro filologico

8. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale, vincolati dalla Soprintendenza alle Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

9. Ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

10. L'intervento mira alla conservazione della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

11. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

12. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

13. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico documentativa o architettonica.

14. Per rispettare lo stato di fatto e ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M 05 07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

15. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale.

16. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

### Interventi di risanamento conservativo

17. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.
18. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
  - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
  - q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi o terrazze.

## Interventi di restauro propositivo

19. Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.
20. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - k) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di agibilità;
  - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

- p) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea dei tetti e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;
21. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate. tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
22. E' possibile inoltre realizzare dei sopralci in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo A)**

23. Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
24. Sono vietate le demolizioni e ricostruzioni anche parziali.
25. L'intervento é finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.
26. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati e, sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
  - g) possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;
  - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo B)**

- 27. Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 2 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.
- 28. Sono vietate le demolizioni e ricostruzioni anche parziali.

#### **Interventi di ristrutturazione globale**

- 29. Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 30. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.),
- 31. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 32. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 33. E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compostivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 34. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ce;
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- 35. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.
- 36. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc., le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

37. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili.

#### **Interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**

38. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
39. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante.
40. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.
41. Tali ricostruzioni dovranno rispettare il medesimo volume preesistente o realizzare un volume inferiore, oltre alle prescrizioni della ristrutturazione parziale di tipo B.
42. La ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita obbligatoriamente in area adiacente al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.
43. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati dovranno rispettare la medesima sagoma dell'edificio preesistente. La ricostruzione con sagoma diversa, sempre se conforme alle prescrizioni della relativa ZTO, può essere consentita se coerente con le disposizioni del DPR 380/01.

#### **Interventi di demolizione senza ricostruzione**

44. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è inammissibile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario.
45. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

#### **Interventi di nuova costruzione**

46. Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
  - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro,

- oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica**

46. Sono quelli non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - h) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale**

1. Riguarda le parti di territorio interessate da centri, corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie storiche e/o rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia - servizi - viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Fanno parte integrante le aree funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4. Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di cui al punto 1 e 2, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, in precisazione di quanto indicato nel PAT.
5. Risultano inoltre sottoposti a tutela i manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04, e tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 70 anni.
6. Gli ambiti, gli immobili ed ogni elemento vincolato sulle tavole di Piano hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati ai sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di protezione. Analogamente l'errata indicazione o l'effettiva mancanza di ambiti o immobili vincolati ai sensi di legge, siano essi corsi d'acqua, strade, edifici e quant'altro non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli anche se nell'elaborato grafico è rappresentata la tutela od il vincolo. Infine il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme.
7. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati, devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio e dal successivo articolo 19 commi 16-20 "Norme per la presentazione dei progetti".
8. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PI per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, attività commerciali-direzionali, attività turistiche, attività culturali e sociali, purché compatibili con i valori da tutelare e se previste dalla relativa ZTO. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.
9. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso Rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste tale fabbricato non è ammessa la nuova edificazione di annessi rustici.
10. Ai sensi del comma 5 dell'articolo 34 del PAT, si potrà variare il grado di tutela attribuito ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, come indicato all'Appendice A1 alle presenti NTO, ammettendo una tendenza verso il grado immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione a seguito di apposita istanza, è necessario il parere espresso dall'Ufficio Urbanistica, e successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale con approvazione di nuova Scheda B di cui all'Appendice 1 relativa al fabbricato vincolato. L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PI; in tal caso sono consentite modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela. Come indicato all'art. 19 comma 3, la richiesta di modifica del grado di tutela deve obbligatoriamente comprendere l'intero edificio corrispondente al numero identificativo e non solo parte o parti di esso (singole unità immobiliari).
11. Il rilascio dei titoli abilitativi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.
12. In zona agricola è consentito il recupero totale dei volumi a fini residenziali delle parti ad uso annessi rustici di immobili vincolati, nel rispetto delle prescrizioni previste per il tipo di grado di tutela, e con un massimo di tre unità residenziali. E' derogato l'obbligo di ricavo di garage/box auto per unità residenziale di nuovo realizzo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzo dello stesso e con conseguente monetizzazione come previsto all'art. 13 comma 8 delle NTO. Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale di parti di immobili non oggetto di vincolo di tutela ai sensi del presente articolo ma solo se conforme all'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

## **Art. 19 Interventi e grado di tutela**

1. Ai sensi dell'articolo 40 della LR 11/04, il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto dei Beni Culturali la caratteristica tipologica di riferimento, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammissibili. Ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del PAT, la presente variante al PI

recepisce la disciplina già dettata dallo strumento urbanistico comunale previgenti adeguato ai sensi della LR 80/80 ed al P.A. dell'Ente Parco Colli Euganei.

2. All'appendice A delle presenti NTO sono elencati gli immobili vincolati con relativo grado di tutela. All'appendice A1 delle presenti NTO è indicata la documentazione necessaria per l'analisi storica, edilizia, strutturale e di contesto per la verifica del reale grado di tutela da attribuire all'edificio in funzione del suo recupero e della sua funzionalità per la proposta di nuova scheda fabbricato vincolato per cambio grado di tutela. Le nuove schede relative agli edifici vincolati sono contenute nell'Appendice 1 alle NTO.
3. La richiesta di modifica del grado di tutela deve obbligatoriamente comprendere l'intero edificio corrispondente al numero identificativo e non solo parte o parti di esso (singole unità immobiliari).

#### GRADO DI TUTELA "1"

4. E' assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 01.06.1939, n.1089) nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a. hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
  - b. conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
  - c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.
5. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo e restauro propositivo da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
  - 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
  - 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
  - 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
  - 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  - 5) - mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
  - 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.
6. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
7. Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

#### GRADO DI TUTELA "2"

8. E' assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a. pur possedendo i requisiti del grado di tutela 1, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";
  - b. non hanno valore culturale pari a quelli con grado di tutela 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
  - c. hanno caratteristiche di edificio con grado di tutela 1 ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.
9. E' assegnato anche a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico dei Colli e della campagna padovana.
10. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B", da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
  - 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
  - 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
  - 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
  - 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  - 6) mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
  - 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti.
11. Per gli edifici (o parti di edificio) prive di valore culturale (o che hanno perso nel tempo tale caratteristica anche per abbandono e/o degrado ambientale), individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo comma 21, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale e con possibilità di arretramento se poste in fascia di rispetto stradale, mantenendo nella ricostruzione le caratteristiche tipologiche e quanto previsto all'art. 17 commi 38-43.

### GRADO DI TUTELA "3"

12. Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale.
13. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "B", ristrutturazione globale e demolizione con ricostruzione, e ampliamento di un tatum per edificio di massimo 150 mc indipendentemente dalla ZTO su cui l'edificio vincolato insiste.
14. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc. 150, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.
- la demolizione delle superfetazioni e/o dei corpi di fabbrica di recente costruzione privi di valore culturale e la ricostruzione dei volumi, o corpi di fabbrica, dell'organismo edilizio originario.

**15. Gli interventi edilizi devono:**

- essere finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo;
- essere adeguatamente documentati e motivati nella analisi filologica.

**Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.**

**16.** Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PI per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela 1, 2, 3.

**Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3.**

**17** Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

**Norme per la presentazione dei progetti**

**18.** Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/100, delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

**19.** Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

20. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/100 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con eventuali particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20 o 1/50, se richiesti.
21. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito. Dovrà inoltre essere allegata l'analisi filologica contenente:
- Estratto catasto austriaco
  - Estratto catasto austro-italiano
  - Estratto catasto italiano
  - Documentazione fotografica degli interni dell'immobile
  - Planimetria generale dei lavori eseguiti
  - Indicazione schematica delle diverse fasi che hanno interessato l'edificio nel corso del tempo.
22. La mancanza degli elaborati precisati comporta la sospensione dei termini per richiesta di integrazione atti.

## **Art. 20 Centro storico**

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

## **Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici**

1. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
2. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.
3. Devono in ogni caso essere garantiti:
- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
  - la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
  - il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
  - la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

## **Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare**

1. Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete:
- Villa Lugli-Cavalli

2. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
3. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

## **Art. 23 Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico e in particolare in zona agricola**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

### A) COPERTURE:

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto deve essere in coppi o similcoppo con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera, ecc ), eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotti al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

### B) CORNICIONI E PLUVIALI:

Negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

### C) COMIGNOLI E CAMINETTI:

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non é ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D.

### D) LOGGE

Negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

#### E) PARAPETTI E RECINZIONI:

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno.
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

#### F) FINESTRE:

Negli interventi di nuova costruzione, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti possono essere in materiale diverso dal legno e tinteggiati color legno.

#### G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono, essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano), possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

### **Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

1. Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione c/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o riveleranno in seguito a una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni, ad essi addossate.

## **Titolo IV      Disposizioni per le zone omogenee**

---

### **Art. 25      Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**

1. Le ATO individuate dal PAT sono:
  - ATO 1 - Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei
  - ATO 2 - Ambito del benessere (Termalismo Euganeo)
  - ATO 3 - Ambito della grande valenza ambientale
2. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.
3. Il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo.

### **Art. 26      Suddivisione funzionale del territorio**

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

#### **ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

- A. Insediamenti e complessi edificati di valore storico
  - A - centro storico
- B. zone residenziali di valore intensivo
- C. zone residenziali estensive divise in:
  - C1 - di completamento
  - C2 - di espansione
  - C1.1 - in contesto agricolo

#### **AREE A VERDE PRIVATO ATTREZZATO**

- VPA - verde privato attrezzato

#### **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

- D. zone produttive
  - D1 - di completamento
  - D2 - di espansione
  - D3 - zone commerciali e direzionali

#### **ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**

- TR. zone turistico-ricettive
  - TR1 - non termale
  - TR2/1 - termale di completamento
  - TR2/2 - termale di espansione
  - TR3 - all'aperto - campeggio

## **ZONE AGRICOLE**

- E. zona agricola di tutela ambientale:
  - E/RNO Zona agricola di riserva naturale orientata
  - E/PR Zona agricola di protezione agro-forestale
  - E/PRV Zona agricola di protezione agro-forestale a ovest di Villa di Teolo
  - E/PA Zona di promozione agricola
  - E/IP Zona agricola di specifico interesse paesaggistico
  - E/TR Zona agricola termale di riserva
  - E/PRF Zona agricola aree attrezzate

## **ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO**

- F. parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati di uso collettivo:
  - F1 - aree per l'istruzione
  - F2 - aree per attrezzature di interesse comune
  - F2S - aree per servizi sanitari e assistenziali privati ad uso pubblico
  - F3 - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport
  - F4 - aree per parcheggio e piazze
  - F5 - aree a servizio della mobilità
- Viabilità stradale, ciclo-pedonale e sentieristica

## **FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA**

## **VINCOLI AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI**

### **Art. 27 Zone residenziali – Disposizioni generali**

1. Sono le aree indicate nel Piano degli Interventi come ZTO A, B, C1, C2 e C1.1.
2. Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali-direzionali;
  - attività turistica;
  - laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
  - attrezzature e 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 Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.
3. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.
4. Sono escluse:
  - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
  - depositi all'aperto;
  - stalle, scuderie, allevamenti, ecc;
  - nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati che comportino una affluenza maggiore di 99 persone, ecc;

- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.
  6. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A, E e C1.1, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 50. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B e C sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio per la realizzazione di poggiali.
  7. Nelle zone B e C1, con esclusione degli edifici di carattere storico e di particolare pregio ambientale, nonché limitatamente agli edifici esistenti da almeno cinque anni dalla data dell'abitabilità e, in caso di assenza di questa dalla data di accatastamento del fabbricato, sono ammessi gli interventi di ampliamento, oltre l'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta, in misura non superiore a mc. 150 per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati e dai confini o nel rispetto dei diritti di terzi.
  8. Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private coperte esistenti al servizio dell'edificio residenziale se il rapporto tra posto macchina e unità abitativa è inferiore a 1.
  9. Nelle zone residenziali, a servizio di nuove costruzioni, delle costruzioni esistenti, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio la cui superficie non sia inferiore a 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi del volume lordo costruito, con esclusione del volume lordo riservato alle autorimesse. La configurazione planimetrica di questi spazi deve assicurare, oltre a garage di almeno 20 mq, un posto auto scoperto di pertinenza a ogni alloggio esistente o previsto e gli stessi devono essere locati obbligatoriamente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato.
  10. Data la particolarità dell'area sottoposta a Piano Ambientale nell'ambito del perimetro del centro storico di Teolo, è consentita la deroga all'obbligo della costruzione di garage e/o posti auto nei fabbricati all'interno di tale del perimetro.
  11. Per le costruzioni legittime, per quelle costruite con regolare titolo abilitativo o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume abbattuto all'interno dell'area di proprietà, accorpandolo all'edificio principale, se non oggetto di vincolo con grado di tutela, nel rispetto dei valori architettonici dell'insieme e del valore ambientale del sito ed in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi.
  12. Per gli edifici vincolati con grado di tutela, qualora le superfetazioni assumessero il carattere di costruzioni legittime e di manufatti costruiti con regolare titolo abilitativo o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume superfetativo abbattuto all'interno dell'area di proprietà, sia accorpandolo ad edifici minori sia costruendolo nell'ambito dell'area di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del sito e nel rispetto dei diritti di terzi.
  13. Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, per le zone A individuate nel Piano non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a titoli abilitativi, comportanti modifiche della sagoma.
  14. Le tavole di P.I. individuano con apposita grafia i fronti commerciali, lungo i quali, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale dell'area, è consentito negli edifici l'apertura o l'ampliamento di attività terziarie, nella misura massima del 50% del volume consentito e nel rispetto delle norme impartite dai piani di settore relativi alla rete di distribuzione e vendita e ai pubblici esercizi.
  15. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso in attività terziarie, devono assicurare una dotazione di spazio a parcheggio nella misura di 1 mq. per ogni mq. di superficie destinata all'attività; nelle ZTO A qualora dette attività non riescano ad assicurare il parcheggio nell'ambito del lotto, nel limite indicato, la trasformazione o l'ampliamento sarà consentito solo a condizione venga versato il corrispettivo

del valore stimato dall'Ufficio Edilizia Privata, che sarà reinvestito dal Comune per la realizzazione di nuovi parcheggi.

16. Nella progettazione degli edifici, relativa a interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e ampliamento, dovranno essere attuati gli indirizzi riportati nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I..
17. Nella progettazione degli spazi esterni, debitamente indicato nel progetto da autorizzare, devono essere prioritariamente previste soluzioni di permeabilità dei suoli, nonché il recupero delle acque piovane e il loro riutilizzo, e dovrà essere garantita l'invarianza idraulica valutando, se necessario, il potenziamento idraulico.

## **Art. 28 Zona omogenea "A" - centro storico**

1. La zona omogenea "A", identificata con perimetro nelle planimetrie del PI in scala 1:2000, comprende l'agglomerato urbano, definito come centro storico dalla Regione del Veneto nell' "Atlante dei Centri Storici" e, precisamente comprende:
  - a) - zona A residenziale;
  - b) - servizi pubblici del centro storico.
2. All'interno della zona omogenea "A" gli interventi devono tutelare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
3. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare. Gli interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, individuati sulle planimetrie del PI., devono rispettare le disposizioni del precedente Titolo III delle NTO.
4. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 16, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, nel limite massimo del 10% del volume del fabbricato esistente se non oggetto di vincolo di tutela mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia.
5. Gli interventi devono rispettare le norme sulle distanze di cui al precedente art. 14 e le seguenti norme sulle altezze di zona:
  - altezza fabbricati accostati/limitrofi  
oppure
  - altezza massima 7,00 ml
6. Gli interventi possono essere realizzati con intervento edilizio diretto nei casi di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia.
7. Va ricordato che qualora l'intervento si attivi con P.d.R., l'area già individuata soggetta a strumento attuativo è anche dichiarata "degradata" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
8. Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi, adeguatamente documentati, di parti di edificio mancanti o crollate, dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originale: in questi casi il volume ricostruito viene computato come volume esistente. Gli interventi di parziale ricostruzione devono rispettare le distanze dalla strada, dai confini e dai fabbricati.

## **Art. 29 Edifici di valore architettonico e ambientale esterni al centro storico**

1. Il P.I. individua gli edifici o parte di essi, di valore architettonico e ambientale ubicati in qualsiasi Z.T.O., tramite l'apposizione sul fabbricato di numero progressivo a cui corrisponde un grado di tutela indicato nell'Appendice A alle presenti NTO nonché l'eventuale scheda B di cui all'Appendice 1.
2. La tutela degli edifici è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, e ampliamento, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate al Titolo III delle NTO in particolare artt. 18, 19, 20 e 21.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi, adeguatamente documentati, di parti di edificio mancanti o crollate, dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originale: in questi casi il volume ricostruito viene computato come volume esistente. Gli interventi di parziale ricostruzione devono rispettare le distanze dalla strada, dai confini e dai fabbricati.
5. Negli edifici tutelati, nel rispetto dell'articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e dei caratteri storici, architettonici e ambientali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso qualora consentite dalla relativa ZTO:
  - a. residenziale;
  - b. agricolo;
  - c. commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio;
  - d. direzionale;
  - e. artigianale, limitatamente all'artigianato di servizio e/o artistico;
  - f. turistica e ricreativa;
  - g. pubblica e di interesse pubblico.
6. Qualora l'edificio, al momento di adozione del P.I. sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona agricola, la destinazione d'uso ammessa è quella agricola.

### **Art. 30     Zone omogenee "B" e "C" - residenziali**

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 16, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria di zona di cui al successivo comma 5.
3. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14, e le altezze massime indicate al successivo comma 5 e dovranno reperire le superfici minime a parcheggio di cui all'art. 13 delle NTO.
4. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia qualora vengano individuate zone di degrado.

#### ***Zone B residenziali di valore intensivo***

5. Per le ZTO "B", zone residenziali di valore intensivo, gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
  - indice di fabbricabilità fondiaria - mc/mq. 1,50
  - altezza massima - m. 8,50
  - distanze da strada e confini come indicato all'art. 14 delle NTO e codice della strada.

## **Zone C1 residenziali di completamento**

6. Per le ZTO "C1", zone residenziali di completamento, oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 16, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento nel rispetto della densità fondiaria e dell'altezza della zona:
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,0
  - altezza massima: m. 8,50
  - distanze da strada e confini come indicato all'art. 14 delle NTO e codice della strada.

## **Zone C2 residenziali di espansione**

7. Per le ZTO "C2", zone residenziali di espansione, le schede progettuali raccolte nell'allegato B e B1 del previgente PRG sono parte integrante e inscindibile delle N.T.O. del P.I. e dovranno essere adeguate alle normative vigenti come variante al PI e riportate nell'Appendice 2 alle presenti NTO quali Schede Norma; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.  
Le schede progettuali riportano per ogni area di intervento le seguenti prescrizioni(P) e indirizzi(I):

- a) le unità minime di intervento ( I );
- b) gli obiettivi del progetto ( P );
- c) la superficie territoriale ( I );
- d) le superficie e gli spazi d'uso pubblico minimi( P );
- e) volume urbanistico complessivo e le percentuali di destinazione d'uso ( P );
- f) l'indice di edificabilità territoriale ( P );
- g) la tipologia edilizia adottata ( I );
- h) l'altezza degli edifici ( I );
- i) distanze dai confini ( P );
- j) distanza dalla strada ( P );
- k) criteri per la progettazione ( P );
- l) tipo di strumento attuativo ( P ).

8. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, aggiornate con quanto previsto dalla L.R. 11/2004, è quella minima.
9. Il volume urbanistico (dato dalla superficie reale per l'indice urbanistico territoriale contenuto nelle schede) è il massimo consentito.
10. Nelle zona di espansione C2, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA ai sensi degli art. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
11. La realizzazione del progetto urbanistico dovrà rispettare quanto indicato nel Regolamento per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi e di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
12. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.
13. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a piani attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal precedente comma 12.

14. Le nuove aree C2 possono essere individuate in prossimità delle frecce di espansione previste nella tavola 4 del PAT, previa presentazione di accordo pubblico-privato e relativo calcolo perequativo di cui all'art. 6 delle NTO e nelle modalità indicate all'art. 17 commi 4 e 4 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.. Con la variante al P.I. per il recepimento dell'accordo, verrà redatta apposita Scheda Norma di cui all'art. 3 delle NTO.

## **Art. 31 Zona omogenea "C1.1" – residenziali in contesto agricolo**

1. Sono nuclei assimilabili alle zone C1 che comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.
2. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., di frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il P.I. persegue i seguenti obiettivi:
  - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
  - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
  - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad altre zone territoriali omogenee, tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.
3. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle invariante previste dal P.A.T. e le strategie delle connessioni ecologiche, devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..
4. Vanno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
5. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno della zona di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'attività, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..
6. Vanno inoltre esclusi dalle zone di edificazione diffusa, edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e schedati dal PI ai sensi dell'art. 10 della ex L.R 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R.11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

### PARAMETRI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

7. Per tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nonché ampliamento, si devono rispettare i seguenti parametri generali:

- distanza dalla strada pubblica: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 nuovo codice della strada;
- distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
- distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto;
- altezza del fabbricato: massimo m. 6,00 dalla linea di gronda;
- destinazione d'uso: residenza e compatibili come elencate al successivo punto 8;
- realizzazione nonché cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un Atto Unilaterale.

**8. Sono consentite le destinazioni d'uso sotto elencate:**

- residenza;
- negozi, attività direzionali, bar e ristoranti con superficie non superiore a 250 mq lordi;
- magazzini, depositi, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona con un massimo di 250 mq di superficie lorda e 1000 mc di volume lordo;
- uffici e attrezzature pubbliche compatibili.

**EDIFICI ESISTENTI**

**9.** Per gli edifici esistenti con destinazione compatibili con la zona, elencati al precedente comma 8, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di recupero dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I., purché legittime.

**10.** Per gli edifici esistenti con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria e il cambio d'uso, anche tramite demolizione e ricostruzione, verso le destinazioni compatibili con le modalità indicate nel successivo punto 12.

**11.** Per l'edilizia esistente al 30/03/2017 non oggetto di vincolo, sono ammessi i seguenti ampliamenti:

- edifici residenziali: per ogni unità immobiliare esistente alla data del 30/03/2017, un ampliamento del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 600 urbanistici, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150 urbanistici mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata.
- negozi, attività direzionali, bar, ristoranti: ampliamento lordo fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda;
- magazzini, depositi, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona: ampliamento fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda e 1000 mc di volume lordo.

**12.** Per gli interventi di cambio d'uso a residenza di edifici con destinazione d'uso non compatibile con la zona o di superfici maggiori di quanto indicato al precedente punto 8, il volume non deve superare quello esistente e non può superare i 1000 mc complessivi, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C1.1. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi del calcolo del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO e gli interventi sono soggetti a preventiva approvazione di accordo pubblico-privato in variante al P.I.. Qualora il volume oggetto di cambio d'uso sia maggiore di 1000 mc, l'intervento è soggetto, oltre all'approvazione di accordo pubblico-privato e relativo plusvalore di cui all'art. 5 delle NTO, anche alla presentazione di Piano di Recupero con relativo recupero di standard come indicato agli artt. 9 e 11 delle NTO. I "fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo" previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 4 quale parte integrante alla presenti NTO. I volumi di fabbricati qualificati come "attività produttiva in zona impropria" soggetti a cambio d'uso e previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 5 quale parte integrante alla presenti NTO.

13. La sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato per le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona è subordinato anche alla presentazione di relazione agronomica a firma di tecnico abilitato che certifica che l'annesso non è più funzionale alla conduzione del fondo e ad atto d'obbligo registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nella quale il richiedente si impegna a non chiedere in futuro nuova costruzione di annessi rustici nelle zone agricole finitime già vincolate o all'interno del fondo rurale di proprietà. Lo stesso potrà essere ampliato fino a 600 mc ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i. previo accordo pubblico-privato.

## NUOVA EDIFICAZIONE

14. Per gli interventi di nuova edificazione nella vigente ZTO C1.1, dove non siano già presenti aree libere previgenti con le caratteristiche di cui al successivo comma 15, è possibile l'individuazione di nuovi lotti liberi con capacità edificatoria unitaria ad uso residenziale non superiore a m<sup>3</sup> 600 tramite la stipula di un accordo pubblico-privato come indicato all'art. 5 delle NTO, il quale deve prevedere anche l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché parcheggi pubblici, nel caso di costituzione di più di un lotto libero. Ogni lotto libero dovrà avere le dimensioni minime di mq 600 e 2 lati del lotto dovranno essere almeno pari a circa i 2/3 della lunghezza degli altri 2.

15. Nelle aree che alla data di approvazione del PAT (06.04.2017) soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. sono stati frazionati non oltre il 09.02.1998;
2. sono ineditati;
3. sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di una ZTO C1.1;
4. sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.
5. è stata regolarmente versata la tassa annuale dell'I.M.U. negli ultimi 5 anni;

potrà essere consentito il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione di una sola casa previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità del bene per almeno 10 anni a terzi, esclusi congiunti e familiari fino al 2° grado.

Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici nonché i parametri di cui al precedente punto 7:

- i.f. mc/mq 1.0;
- volume massimo: mc. 800.

16. L'eventuale realizzazione di nuova edificazione che incide sulla zona agricola limitrofa alla C1.1 e che ne richiede la modifica della zonizzazione da agricola a C1.1 può essere ammessa solo nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., tramite presentazione e approvazione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 5 delle NTO, secondo i parametri indicati al precedente comma 7 e con i seguenti criteri:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria massima di mc 600: il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO.
- non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione

dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;

- il rilascio del Premesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità del bene per almeno 10 anni a terzi, esclusi congiunti e familiari fino al 2° grado di parentela, per almeno 10 anni dalla data di validità dell'agibilità dell'immobile corrispondente al cambio di residenza.

17. Per i lotti di cui ai commi 14, 15 e 16 nel caso di richiesta da parte del privato di eliminazione del vincolo registrato e trascritto, si potrà applicare quanto disposto al comma 6 dell'articolo 5 delle presenti NTO, equiparando la tipologia dell'intervento ad una nuova edificazione soggetta a contributo straordinario.

18. All'interno del perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei, per le aree non coincidenti con le zone U.C. di urbanizzazione consolidata del Piano Ambientale, il presente articolo si applica con le limitazioni relative alle destinazioni d'uso e all'edificabilità nelle sottozone agricole previste dagli artt. 8, 12, 13, 14 e 15 delle norme di attuazione del Piano Ambientale.

### **Art. 32      Zona omogenea "VPA" – verde privato attrezzato**

1. Sono aree destinate a parco, attività ricreative all'aperto e attività similari, a gestione privata e con la possibilità di essere convenzionate con l'Amministrazione.
2. L'utilizzazione ai fini ricreativi sarà definita con un progetto sottoposto dalle ditte interessate al Consiglio Comunale e regolato con apposita convenzione e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.
3. Sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente, in relazione alle seguenti norme di edificazione:
  - superficie delle attrezzature e impianti coperti non superiore al 10% dell'area interessata;
  - locali di servizio e di ristoro, servizi igienici e alloggio del custode o proprietario massimo 500 mc;
  - altezza massima edifici m. 6,50;
  - distanza dai confini: m 5,00;
  - distanza dalla strada: m 20,00;
  - superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata.
4. Nella progettazione degli spazi esterni, debitamente indicato nel progetto da autorizzare, devono essere prioritariamente previste soluzioni di permeabilità dei suoli, in relazione all'indice di permeabilità, nonché il recupero delle acque piovane e il loro riutilizzo, e dovrà essere garantita l'invarianza idraulica valutando, se necessario, il potenziamento idraulico.

### **Art. 33      Zona omogenea "D1" e "D2" – zona produttiva**

1. Sono ammessi nelle Zone D1 (esistenti) e D2 (di espansione):
  - a) attività artigianali;
  - b) attività industriali;
  - c) attività commerciali e terziarie fino ad un massimo di superficie lorda di mq 200;
  - d) attività ricettiva alberghiera;
  - e) attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, centri di formazione professionale e simili;
  - f) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;

- g) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- h) attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, ecc.;
- i) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, ricreative, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
- j) un alloggio di servizio e relativo parcheggio coperto per ogni attività produttiva dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 800; il volume dell'alloggio deve essere al massimo di mc 500.

2. Sono escluse:

- a) - le residenze, salvo gli alloggi di servizio e i relativi parcheggi coperti, nella misura di un alloggio per ogni azienda dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 800; il volume dell'alloggio non deve essere maggiore di mc 500.
- b) - le attività che, producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito.

3. Al servizio delle nuove costruzioni delle attività artigianali e industriali, deve essere previsto uno spazio a verde nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

4. Per le destinazioni commerciali, anche se realizzate in assenza di opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui al precedente art. 13, sono previsti spazi sistemati a verde pubblico o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 30 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

5. Negli interventi diretti, i parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra.

6. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in comuni diversi, nel caso diventino insufficienti per l'aumento dell'invaso o per la portata dei collettori, o per altra causa dovuta alla realizzazione della zona.

7. Nuovi accessi carrai singoli alle attività esistenti possono essere concessi solo ed esclusivamente dalla viabilità interna secondaria della lottizzazione e non lungo la viabilità principale, (comunali o provinciali) di delimitazione dei comparti artigianali.

8. Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal precedente art. 16, sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quanto riportato nella Circ. del MM.LL.PP. n° 1918 del 16.11.77.

9. Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distacchi disciplinati dal precedente art.14, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 7,50; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
- altezza massima non maggiore a m 10,00, salvo altezze maggiori per documentate esigenze produttive per impianti tecnologici, silos, carri ponte, impianti tecnologici particolari, ecc.

10. Ai fini della massima sicurezza idraulica gli interventi edilizi dovranno ricercare tutte le soluzioni per mitigare il rischio e in particolare la superficie interna dei lotti, destinata a verde pertinenziale, dovrà essere resa permeabile, i parcheggi dovranno essere realizzati con superfici di tipo drenante e dovranno essere realizzati dei volumi compensativi di invaso impermeabile, il cui volume viene calcolato in sede di Valutazione di compatibilità idraulica da allegare al progetto.

11. Al fine di mitigare l'impatto ambientale della nuova edificazione dovrà essere obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi e/o siepi lungo il perimetro dei lotti prospicienti la zona residenziale, la zona agricola e quella per aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
12. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.
13. Previa presentazione di impegno scritto del proprietario di celere demolizione qualora non più necessari, è consentita la realizzazione di "volumi tecnici" per impianti tecnologici esterni al fabbricato principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato. Le dimensioni degli stessi dovranno essere contenute, di altezza non superiore a ml 2,00 e, se posti lungo aree e strade pubbliche, e zone residenziali e agricole, dovranno essere idoneamente mascherati con essenze arboree.
14. Previa presentazione di impegno scritto del proprietario di riportare l'altezza del fabbricato/impianto all'altezza massima prevista per la zona omogenea qualora non più necessario alla produzione o all'attività produttiva, è consentita la realizzazione di "impianti tecnologici" esterni al fabbricato principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato. Gli stessi, se posti lungo aree e strade pubbliche, e zone residenziali e agricole, dovranno essere idoneamente mascherati con essenze arboree e dovranno essere sollecitamente smantellati qualora non più necessari, previa presentazione di impegno scritto del proprietario. La realizzazione dell'impianto tecnologico è consentita, con le stesse modalità, anche interna al fabbricato, con richiesta di deroga all'altezza del fabbricato, e solo qualora l'extra altezza sia occupata dall'impianto e che tale volume sia accessibile solo per la manutenzione e non usato per altri scopi.
15. Si richiama anche l'art. 56 delle presenti NTO a completamento del presente articolo.
- 15a. Sono considerate pertinenti le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o teli antigrandine. E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Sono ammesse tettoie aperte sui quattro lati con altezza massima esterna di m 2.20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta (e pertanto senza vincoli di superficie massima). Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio. Tali manufatti dovranno rispettare la distanza di almeno ml. 1,50 dal confine, salvo assenso della proprietà confinante.
- 15b. I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenti solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo della giornata lavorativa. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere chiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica. Tali manufatti dovranno rispettare la distanza di almeno ml. 1,50 dal confine, salvo assenso della proprietà confinante.

### **Zona produttiva D1 - Selve**

16. Oltre alle norme generali gli interventi edilizi sono ammessi mediante intervento diretto in attuazione del Piano di Recupero approvato.

Indici e prescrizioni:

- superficie minima del lotto mq. 2.000; la suddivisione dei lotti indicata nella planimetria di progetto del P. di R. deve ritenersi puramente indicativa, pertanto, nel rispetto della superficie minima, potrà essere prevista una diversa suddivisione. E' ammesso l'accorpamento di più lotti;
- rapporto massimo di copertura: 57,5%

- altezza massima delle costruzioni m. 9,70; in caso di documentate e comprovate esigenze produttive di tipo tecnologico, è ammessa un'altezza massima superiore, fermo restando il numero dei piani stabilito (due più il seminterrato);
- numero massimo dei piani n.2 oltre al seminterrato;
- distanza minima dai confini m. 5,00; si potrà derogare da tale minimo per la realizzazione dei volumi tecnici e impianti tecnologici con il minimo in ogni caso di m. 1.50, salvo accordo scritto con i confinanti;
- distanza minima tra i fabbricati m. 10,00
- distanza minima dal ciglio di strade comunali m. 7,50 e da strade secondarie interne m. 5,00;
- rispetto di particolari allineamenti indicati nella planimetria del Piano di Recupero; le fasce di rispetto stradale dovranno essere opportunamente piantumate e saranno comunque utilizzabili ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti;
- per le nuove edificazione sistemazione degli spazi esterni a giardino con alberature ad alto fusto nella percentuale minima del 10%, a parcheggi e a spazio di manovra per la parte restante; lungo le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere obbligatoriamente piantumate siepi. Le alberature ad alto fusto saranno piantate seguendo le indicazioni del P. di R. approvato e comunque lungo le recinzioni confinanti con il terreno agricolo. Nelle nuove edificazioni per le piantumazioni, dovranno essere impiegate essenze tipiche del luogo, quali acacie, pioppi, platani, salici, ecc.. Le nuove recinzioni dovranno essere uniformate a quelle esistenti e realizzate preferibilmente con elementi metallici di disegno semplice;
- sulla scorta di documentate esigenze produttive e fatte salve tutte le altre disposizioni normative vigenti per la zona produttiva, nella sistemazione degli spazi esterni delle nuove edificazioni, in alternativa alla dotazione della percentuale del 10% di superficie fondiaria da destinare a verde come sopra indicato, potrà essere realizzato un "tetto verde" per una superficie effettiva non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Il "tetto verde" dovrà ospitare idonee essenze erbacee ed arbustive e dovrà essere agevolmente accessibile per la manutenzione. Le caratteristiche tecniche e prestazionali del "tetto verde" dovranno essere descritte attraverso un progetto specifico che dovrà dare indicazioni sulle prestazioni ambientali (recupero acqua piovana, isolamento termico, ecc.);
- può essere derogato dalla minima superficie del lotto, qualora sia prevista l'edificazione di capannoni modulari a schiera o quantomeno di due unità minime;
- nell'area di pertinenza dell'edificio di nuova costruzione. dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio del mascheramento o con quello dell'apertura dei coni visuali secondo le indicazioni e le dimensioni che l'Ufficio Urbanistica/Edilizia privata impartirà;
- nelle abitazioni incluse nella zona industriale preesistenti alla destinazione d'uso prevista dal P.I. potranno essere ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (demolizioni e ricostruzioni escluse) e ampliamento nella misura massima del 10% del volume esistente per dimostrate esigenze di ordine igienico-sanitario, fino a quando il lotto di pertinenza non assuma la destinazione d'uso prevista dal P.I.;
- i proprietari dei lotti lungo via S. Benedetto dovranno presentare un progetto specifico delle aree scoperte prospicienti la strada.

### **Zona produttiva D1 - Treponti**

17. Le aree, identificate nel PAT vigente come aree di riqualificazione e conversione, sono oggetto di variante urbanistica al P.I. tramite accordo pubblico-privato al fine di una rigenerazione urbana delle aree, convertendo l'attuale zona produttiva alla zona più adatta alla riconversione richiesta e dotandole degli standard minimi previsti dalle norme vigenti o maggiorati negli accordi.
18. Negli edifici esistenti non dismessi saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il riuso temporaneo di cui all'art. 8 della L.R. 14/2017 per gli edifici dismessi.

19. Lungo le recinzioni prospicienti la strada pubblica dovranno essere obbligatoriamente piantate siepi. Le eventuali recinzioni in muratura e ringhiera non dovranno superare l'altezza di m. 1,50 con la parte piena non superiore a m. 1,00.

20. Nelle nuove piantumazioni arboree dovranno essere impiantate essenze tipiche del luogo (acacie, pioppi, platani, ecc. ).

21. Le recinzioni dovranno lasciare liberi i fronti lungo i fossati per non intralciare la manutenzione degli stessi.

### **Zona produttiva di espansione "D2"**

22. Nelle zona di espansione D2, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA ai sensi degli art. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

23. Le schede progettuali raccolte nelle Schede Norma di cui all'Appendice 2 sono parte integrante e inscindibile delle N.T.O. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.

24. La realizzazione del progetto urbanistico dovrà rispettare quanto indicato nel Regolamento per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi e di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

25. Per la formazione del piano urbanistico attuativo, valgono le seguenti norme generali:

- superficie minima del lotto mq. 2000; qualora sia prevista l'edificazione di strutture modulari e/o a schiera di almeno 3 unità, è possibile derogare dalla superficie minima del lotto;
- la superficie coperta non deve superare il 60% della superficie fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici non deve essere maggiore di m. 8,50, fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici a seguito di documentate e comprovate esigenze;
- numero massimo dei piani 2 oltre eventuale seminterrato;
- distanze dai confini non inferiori a m. 5,00;
- distacchi dalla strada secondo gli allineamenti previsti dal piano attuativo;
- tipologie: a blocco isolato e/o a schiera;
- La sistemazione degli spazi esterni dei singoli lotti, dovrà essere a giardino con alberature ad alto e medio fusto nella percentuale minima del 20% e a parcheggi e spazi di manovra per la parte restante. Sulla scorta di documentate esigenze produttive e fatte salve tutte le altre disposizioni normative vigenti per la zona produttiva, nella sistemazione degli spazi esterni, in alternativa alla dotazione della percentuale del 20% di superficie fondiaria da destinare a verde come sopra indicato, potrà essere realizzato un "tetto verde" per una superficie effettiva non inferiore al 45% della superficie fondiaria. Il "tetto verde" dovrà ospitare idonee essenze erbacee ed arbustive e dovrà essere agevolmente accessibile per la manutenzione. Le caratteristiche tecniche e prestazionali del "tetto verde" dovranno essere descritte attraverso un progetto specifico che dovrà dare indicazioni sulle prestazioni ambientali (recupero acqua piovana, isolamento termico, ecc.);
- Larghezza strade pubbliche: m 7,50;
- Marciapiedi ambo i lati: m. 2,5;
- Parcheggi pubblici a standard distribuiti lungo le strade pubbliche;
- Verde pubblico alberato distribuito come fascia tampone lungo scoli o altre ZTO di almeno 20 metri di larghezza attraversato da percorso pedonale/ciclabile;

- La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo da cedere al Comune o date in gestione privata, è quella minima prevista dall'attuale normativa in materia di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 come indicata all'art. 11 anche per le schede relative ai comparti D2 contenuti nel previgente PRG.

26. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.

27. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto al precedente comma 26.

28. Le nuove aree D2 possono essere individuate in prossimità delle frecce di espansione previste nella tavola 4 del PAT, previa presentazione di accordo pubblico-privato e relativo calcolo perequativo di cui all'art. 6 delle NTO e nelle modalità indicate all'art. 17 commi 4 e 4 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.. Con la variante al P.I. per il recepimento dell'accordo, verrà redatta apposita Scheda Norma di cui all'art. 3 delle NTO.

#### **Zona D1-4 - a confine tra la zona artigianale/industriale e la zona agricola**

29. Il P.I. individua un'area limitrofa alla zona artigianale - industriale, già edificata, che in seguito alle previsioni di sviluppo della zona produttiva, ha perso le proprie caratteristiche di ruralità e pertanto propone il riuso del volume esistente legittimo.

30. Negli edifici esistenti ad uso produttivo agricolo sono consenti solo interventi di manutenzione ordinaria.

31. Parametri urbanistici ed edilizi per interventi all'interno dell'area:

- area di pertinenza superficie mq. 3.600
- superficie coperta massima 20 %
- volume esistente: ad uso rurale mc. 4.250 (valore da dimostrare)
- volume max. di progetto: non superiore al volume esistente legittimo;
- ad uso commercio all'ingrosso e al dettaglio e/o pubblico esercizio, direzionale - minimo 70% del volume;
- ad uso residenziale - massimo 30% del volume;
- altezza massima di progetto m. 7,50
- distanza dalla strada m. 20,00
- distanza dai confini m. 5,00
- superficie a parcheggio: in funzione della destinazione d'uso effettiva con minimo di 1 mq/10 mc.;
- superficie a verde privato: l'area di pertinenza residua.

#### **Art. 33bis Zona omogenea "D3" – zona commerciale e direzionale**

1. Le ZTO D3 individuano le aree commerciali e direzionali di superficie lorda maggiore di mq 250.

2. Le attività commerciali sono normate dalla L.R. del 28 dicembre 2012 n. 50 che le divide in:

- media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;

- grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale e direzionale, con integrazione di artigianato di servizio o artistico, ricreativo, uso pubblico e di interesse pubblico.
  4. Per le attività commerciali esistenti individuate e perimetrare nelle tavole del P.I., gli indici e parametri da rispettare per l'edificazione sono i seguenti:
    - superficie massima del fabbricato: mq 1.500
    - altezza massima fabbricato: m. 8,00
    - numero massimo dei piani: 2
    - distanze: art. 14 ad eccezione della distanza da strada pubblica di almeno m. 15,00.
    - parcheggi: art. 13
    - fasce a verde alberate lungo il confine con altre ZTO e lungo la strada pubblica.
  5. Nella progettazione degli edifici, relativa a interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e ampliamento, dovranno essere rispettate le normative sull'efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, di sicurezza sotto il profilo statico, antisismico, idraulico e geologico, riduzione o eliminazione delle barriere architettoniche, di elevate qualità costruttive, dell'impiantistica e architettoniche, ed attuati gli indirizzi riportati nel "Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e compensazione ambientale" allegato al P.I..
  6. Per l'attività commerciale ad uso supermercato esistente in zona Treponti all'interno della Z.T.O. "D3", individuata e perimetrata nelle tavole di P.I., si applicano le indicazioni e i parametri urbanistici ed edilizi puntuali di seguito riportati e visualizzati nella scheda grafica allegata:
 

Superficie fondiaria	mq.	4.040
Superficie coperta esistente	mq.	960
Superficie coperta in ampliamento	mq.	540
Superficie coperta complessiva	mq.	1.500
Volume residenziale massimo consentito	mc.	500
Distanza dai confini	m.	5,00
Distanza tra fabbricati	m.	10,00
Distanza dalla strada	m	secondo gli allineamenti indicati nella scheda grafica allegata (1/500)
Altezza massima	m.	8,00
Opere di urbanizzazione:		
Parcheggi	mq.	1.200

L'intervento edilizio è subordinato alla stipula di apposita convenzione e al rispetto della normativa vigente in materia di commercio.  
PRG previgente: Elaborato grafico Allegato 3 (Scheda art.21 - 9.1).
  7. Nella progettazione degli spazi esterni, debitamente indicato nel progetto da autorizzare, devono essere prioritariamente previste soluzioni di permeabilità dei suoli, in relazione all'indice di permeabilità, nonché il recupero delle acque piovane e il loro riutilizzo, e dovrà essere garantita l'invarianza idraulica valutando, se necessario, il potenziamento idraulico.
  8. Nuove aree commerciali o direzionali potranno essere individuate nel P.I. previo accordo pubblico-privato come previsto all'art. 5 delle NTO e con variante urbanistica di cui all'art. 18 ter della L.R. 11/2004 e s.m.i. Il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati.
  9. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione degli spazi esterni che dovranno essere a giardino con alberature di alto fusto nella misura minima del 10% e a parcheggi e a spazi di manovra per la parte restante. Sulla scorta di documentate esigenze produttive e fatte salve tutte le altre disposizioni normative vigenti per la zona produttiva, nella sistemazione degli spazi esterni, in

alternativa alla dotazione della percentuale del 10% di superficie fondiaria da destinare a verde come sopra indicato, potrà essere realizzato un “tetto verde” per una superficie effettiva non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Il “tetto verde” dovrà ospitare idonee essenze erbacee ed arbustive e dovrà essere agevolmente accessibile per la manutenzione. Le caratteristiche tecniche e prestazionali del “tetto verde” dovranno essere descritte attraverso un progetto specifico che dovrà dare indicazioni sulle prestazioni ambientali (recupero acqua piovana, isolamento termico, ecc.);

10. Lungo le recinzioni prospicienti la strada pubblica dovranno essere obbligatoriamente piantate siepi. Le eventuali recinzioni in muratura e ringhiera non dovranno superare l'altezza di m. 1,50 con la parte piena non superiore a m. 1,00.
11. Nelle piantumazioni arboree dovranno essere impiantate essenze tipiche del luogo come da indirizzi riportati nel “Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e compensazione ambientale” allegato al P.I..
12. Le recinzioni dovranno lasciare liberi i fronti lungo i fossati per non intralciare la manutenzione degli stessi.
13. Previa presentazione di impegno scritto del proprietario di celere demolizione qualora non più necessari, è consentita la realizzazione di “volumi tecnici” per impianti tecnologici esterni al fabbricato principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato. Le dimensioni degli stessi dovranno essere contenute, di altezza non superiore a ml 2,00 e, se posti lungo aree e strade pubbliche, e zone residenziali e agricole, dovranno essere idoneamente mascherati con essenze arboree.
14. Si veda anche quanto indicato all'art. 65 delle presenti NTO.

### **Art. 33ter Fronti commerciali**

1. Le tavole del P.I. individuano con apposita grafia i fronti commerciali, lungo i quali, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale dell'area, è consentito negli edifici l'apertura o l'ampliamento di attività commerciali e direzionali, nella misura massima di 250 mq e del 50% del volume consentito e nel rispetto delle norme impartite dai piani di settore relativi alla rete di distribuzione e vendita e ai pubblici esercizi.
2. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso di cui al primo comma, devono assicurare una dotazione di spazio a parcheggio nella misura di cui all'art. 13 delle NTO.
3. Ad eccezione della destinazione d'uso qui prevista, valgono le norme generali previste per le singole ZTO.

### **Art. 34 Zona omogenea “TR” - insediamenti turistico-ricettivi**

#### ***Zona TR1 - turistico- ricettiva non termale***

1. Nelle aree individuate dal P.I. con apposita grafia, trovano posto le attività ricettivo-turistiche non termali, sorte prevalentemente prima dell'adozione di un strumento urbanistico generale.
2. Il P.I. riconosce e tutela queste attività, consentendo gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento al fine di favorire la riqualificazione anche aziendale delle attività insediate.
3. Nel caso di ampliamento del volume esso sarà concesso fino ad un limite massimo del 20% del volume esistente alla data del 30.03.2017 di adozione del presente strumento urbanistico generale, sempre che l'ampliamento sia finalizzato allo sviluppo dell'attività ricettivo - alberghiera.
4. Dovranno essere rispettate le distanze dalla strada con divieto di sopravanzare l'allineamento esistente; la distanza dai confini non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.00; la distanza tra pareti finestrate prospicienti non dovrà essere inferiore a m. 10.00. L'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio esistente.

5. La realizzazione di strutture sportive a servizio degli edifici alberghieri, quali campi da tennis e piscine e quant'altro ritenuto necessario, potrà avvenire nel rispetto di tutte le norme di tutela paesaggistica, ambientale, idrogeologica, ecc., e solo se all'interno delle ZTO "TR1".
6. La sistemazione delle aree scoperte dovrà 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 nell'ambiente circostante.
7. Per gli interventi di ampliamento è prescritta la dotazione di parcheggi, nella misura minima di 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; le superfici a parcheggi possono essere raggiunte entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

### ***Zona TR2 - turistico-ricettiva termale di completamento***

8. Dette zone sono riservate agli insediamenti alberghieri e alberghiero-termali esistenti con i relativi impianti complementari per le cure termali da somministrare entro ciascun esercizio, al centro termale integrato, polifunzionale, qualificato e specializzato nelle cure termali, attrezzato come polo per la riabilitazione ed il recupero mediante l'esercizio fisico, strutture complementari per il tempo libero, l'attività commerciale e direzionale, la residenza; dette attività sono necessarie a definire una zona termale integrabile con il contesto urbano e con la realtà circostante.
9. Le aree destinate a parco, giardino o per il gioco e lo sport, nonché quelle riservate a parcheggio dovranno avere dimensione non inferiore a quella indicata nelle rispettive zone di intervento di seguito riportate.
10. Le attività produttive commerciali e direzionali dovranno avere una superficie destinata a standard (verde e parcheggi) non inferiore alla superficie lorda di pavimento delle attività medesime, di cui almeno il 50% a parcheggio.
11. Si distinguono due zone termali:
  - TR2/1 - zona per alberghi termali esistenti
  - TR2/2 - zona per il centro termale integrato di nuova espansione

#### **TR2/1 - zona turistico-ricettiva termale di completamento**

12. In questa zona si interviene con concessione edilizia diretta.
13. Ai sensi dell'art 17 delle norme del P.U.R.T. è ammissibile la concessione di ampliamento fino alla concorrenza di 160 posti - letto complessivi.
14. Per ogni intervento di trasformazione compresa la manutenzione straordinaria anche senza aumento dei posti - letto, il titolo edilizio potrà essere rilasciato purché siano soddisfatti gli standard previsti dall'art. 7 del P.U.R.T.
15. Tale norma non si applica per gli interventi relativi alle attrezzature inerenti le prestazioni medico - sanitarie, camerini, ambulatori, sale massaggio, (escluse piscine) per i quali può essere direttamente rilasciata la concessione, anche senza il soddisfacimento degli standard.

#### ***Indici e prescrizioni***

16. Sono ammessi interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento, rispettando i seguenti indici e prescrizioni:
  - ai sensi dell'art. 17 delle norme del P.U.R.T. massimo 160 posti-letto complessivi

- la distanza dai confini non inferiore a m. 10,00 ad eccezione dei volumi per impianti tecnologici purché non rumorosi a giudizio del Comune
  - l'altezza massima non sia superiore a m. 21,00
  - aree a parco, a giardino e al tempo libero non inferiore a 40 mq per posto-letto
  - parcheggio in misura non inferiore a 20 mq per posto-letto; tali misure si applicano anche agli ampliamenti ai fini del raggiungimento di 160 posti-letto.
  - la realizzazione di posti letto e volumi complementari (spogliatoi, ristorante, centro SPA, tettoie e pensiline, piscina coperta, etc.) sono consentiti fino al raggiungimento massimo di una superficie coperta pari al 60% della superficie del lotto.
17. Gli ampliamenti degli edifici devono rispettare la distanza di m. 12,00 dai pozzi esistenti; sono esclusi dall'applicazione di detta norma manufatti quali tettoie, coperture, pensiline, servizi tecnologici, (vasche per la macerazione del fango, vasche di raffreddamento, accumulo e simili) piscine coperte e scoperte, opere di urbanizzazione primaria, volumi entro terra, nonché ogni altro volume di servizio di un solo piano e con altezza utile fuori terra non superiore a m. 4,50; è vietata comunque qualsiasi costruzione a meno di 3 m. dai pozzi esistenti.
18. Per le costruzioni esistenti a meno di m. 12 dai pozzi, all'atto di entrate in vigore del presente P.I., sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume, anche con variazioni di destinazione d'uso.
19. Le aree libere di pertinenza degli stabilimenti termali destinati a parco, a giardino e al tempo libero dovranno essere previste in misura non inferiore a 40 mq, per posto-letto; tale quota può essere ridotta fino al 10% qualora si tratti di un sistema di aree libere utilizzabili da stabilimenti termali tra loro confinanti.
20. Le aree libere, di pertinenza degli stabilimenti termali, destinate a parcheggio devono essere previste in misura non inferiore a 20 mq. per posto-letto; tali misure si applicano agli ampliamenti ai fini del raggiungimento di 160 posti-letto.
21. Le quantità di aree destinate a parco, a giardino, al tempo libero e al parcheggio sopra citati non si applicano invece agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e ampliamento finalizzati al miglioramento della struttura alberghiera esistente, senza aumento del numero dei posti letto; non sono altresì applicabili agli interventi relativi ai reparti cure in presenza di ampliamento e alla costruzione e all'ampliamento di piscine termali.
22. Nelle aree prevalentemente vegetate, la superficie coperta non potrà superare il 10% della superficie così classificata, con altezza dei corpi edilizi non superiore a 3 piani. Si dovrà migliorare la qualità complessiva del contesto urbano con interventi sugli spazi a verde, tesi a dare continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco.

TR2/2 - zona turistico-ricettiva termale per il centro termale integrato di nuova edificazione

23. Nella zona non edificata riservata al centro termale integrato e alle strutture complementari, l'edificazione è ammessa nel rispetto delle norme del P.U.R.T. e del Piano Ambientale del parco dei Colli Euganei e l'attuazione delle previsioni di P.I. saranno subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area ineditata (b).
24. Nelle zone di espansione TR2/2, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
25. Le schede progettuali raccolte nelle Schede Norma allegate alle presenti norme sono parte integrante e inscindibile delle N.T.O. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.
26. Indici e prescrizioni:

- edificazione di un centro termale sanitario polifunzionale, qualificato e specializzato per le cure termali, con polo attrezzato per la riabilitazione ed il recupero mediante esercizio fisico e strutture complementari per il tempo libero, le attività commerciali - direzionali, la residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,70 mc/mq;
- altezza massima: quattro piani;
- distanza dalle strade e dai confini: secondo gli allineamenti previsti dal P.P.;
- distanza dai pozzi termali: non meno di 12,00 m.;
- destinazione d'uso ammesse in rapporto al volume massimo consentito (valore percentuale):

**A. Stabilimento termale sanitario:**

- Centro terapeutico riabilitativo polifunzionale (ambulatori medici, laboratori, palestre, piscine, camerini fango terapia ed altre cure, day hospital, ecc. );
- Struttura ricettiva di supporto, (albergo, casa albergo, residence turistico-alberghiero, residenze per anziani e protette, strutture di servizio e ristorazione, ecc. volume consentito non minore del 50% del volume complessivo.

Lo standard minimo per lo stabilimento termali sanitario (A) deve essere assicurato con la dotazione di aree destinate a parcheggio ed a parco rispettivamente di mq. 20 e mq. 80 per posto - letto.

**B. Strutture complementari:**

- centro congressi, servizi generali, attrezzature commerciali e direzionali collegate all'intervento del centro termale;
- volume consentito non superiore al 10% del volume complessivo.

**C. Residenza di completamento di supporto allo sviluppo della zona:**

- Volume consentito non superiore al 40% del volume complessivo.

27. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo da cedere al Comune o date in gestione privata, è quella minima prevista dall'attuale normativa in materia di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 come indicata all'art. 11 anche per le schede relative ai comparti TR2/2 contenuti nel previgente PRG.

28. Il volume per abitante teorico insediato è pari a mc. 150.

### **Zona TR3 - turistico ricettiva all'aperto/campeggio**

29. Il P.I. individua le aree riservate alle attrezzature ricettive all'aperto e al campeggio; in queste aree le attrezzature devono garantire la sosta e il soggiorno temporaneo - non superiore a nove mesi consecutivi - di autotrainati, caravan o attendamenti.

30. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento dei servizi comuni per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2013; gli interventi devono inoltre prevedere la realizzazione di una parte, mantenuta a verde alberato d'uso collettivo, di dimensione almeno pari a quella destinata all'accesso e alle piazzole di sosta e tale da costituire una cortina continua rispetto ai fronti verso la strada.

31. L'ampliamento dei servizi comuni è previsto nelle misure stabili a seguito di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 delle NTO.

## **Art. 35 Zona omogena "E" - agricola**

1. Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo e di tutela ambientale del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.
3. La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc.
4. Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la Dgr n. 172 del 03 febbraio 2010 - Allegato A e successivi aggiornamenti.
  - 4.1 Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
  - 4.2 Per le serre caratterizzate da struttura fissa, nelle zone vincolate è d'obbligo l'acquisizione del prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.
  - 4.3 Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
  - 4.4 Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono soggette alle indicazioni della D.G.R.V. n. 172 del 3 febbraio 2010, della D.G.R.V. n. 315 del 11 marzo 2014 e s.m.i., riguardante le caratteristiche tecnologiche e gli elementi accessori al loro funzionamento.
  - 4.5 Per i capannoni a tunnel in zona agricola valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
    - L'altezza max: 6,50 ml;  
*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*
    - E' vietata l'installazione nella zona del Parco Colli
  - 4.6 La domanda per la costruzione delle serre è soggetta a piano aziendale.
5. Nelle zone agricole, fatte salve le destinazioni previgenti o regolarmente autorizzate, si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:
  - a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
  - b. strutture agricole produttive e per la multifunzionalità delle imprese agricole;
  - c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche;
  - d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
  - f. impianti di distribuzione di carburanti.

#### Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo

6. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla lineazione del reticolo stradale storico, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, esistenti e di progetto indicati nel PI.

**7. A tal fine deve essere garantita:**

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente. A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

**Contesti agrari soggetti a salvaguardia**

- 8. Il PAT e il PI individuano due contesti di cui agli artt. 112 e 113 delle norme tecniche di attuazione del PAT:**
- Contesto agrario integro afferente all'Abbazia di Praglia
  - Contesti agrari di bonifica integra (maglia poderale orientata)

- 9. Trattasi di contesto agrario di pianura antistante l'Abbazia di Praglia caratterizzato da produzioni minori che beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi. In tali aree è presente una dimensione ambientale e/o paesaggistica che per importanza e peso risulta non secondaria a quella agricolo-produttiva. In particolare possono rientrare in tali aree gli ambiti di produzioni di qualità e tipicità non riconosciuta ma legata a marchi di volontà. Possono essere considerate le siepi campestri di valenza naturalistica e/o paesaggistica, le colture specializzate e gli ambiti collegati alla vendita di prodotti tipici e/o all'attività agrituristica. Il PI individua le attività agricolo-produttive collegate al sito storico-architettonico per la tutela e la valorizzazione. In queste aree è previsto:**

- la salvaguardia dell'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria e comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo ed al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale e comunque nel rispetto dei vincoli esistenti.

- l) Il PI individua territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica di contesti agrari di bonifica integra derivante da:**
- scarsa edificazione
  - presenza di alberature
  - campi chiusi
  - sistemazioni tradizionali
  - prossimità di corsi d'acqua
  - altri elementi di interesse ambientale e storico-testimoniale.

In tali ambiti è d'obbligatorio:

- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola;
- mantenere e la valorizzare le attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

In tali aree, ogni intervento edilizio è soggetto ad uno specifico progetto che dovrà comprendere:

- il riordino urbanistico complessivo, esteso alla viabilità;
- la definizione delle regole edilizie (tipologie, caratteristiche, limiti di ammissibilità delle trasformazioni e delle modificazioni d'uso);
- la regolamentazione degli annessi agricoli;
- la tutela delle colture arboree tradizionali e la definizione del margine urbani, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.

In recepimento al parere VAS, gli interventi relativi all'attuazione delle previsioni del presente articolo siano sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006.

#### **Fossi esistenti e rete scolante**

11. Nella zona agricola, oltre a quanto previsto nel Regolamento di Polizia Rurale e Idraulica, è vietato:

- α) chiudere o interrare i fossi poderali;
- β) tombinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

12. In caso di inadempienza è facoltà del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ordinare il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

#### **Recinzioni**

13. Nelle aree agricole prive di edifici, coerentemente inserite nella trama particellare, è ammessa e incentivata, anche tramite finanziamenti regionali POR FESR, la realizzazioni di recinzioni con piantumazione lungo i confini e scoli non consortili di siepi e filari campestri con essenze autoctone indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e compensazione ambientale" allegato al P.I.. La realizzazione o il recupero di recinzioni in pietra naturale locale a secco con altezza massima di m 1,50 è ammessa qualora il declivio naturale lo consenta senza modificare la naturale pendenza. E' vietato installare recinzioni in rete metallica o altri materiali non previsti nel presente comma e qualora esistenti dovranno essere immediatamente rimosse.

14. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni di altezza massima di m 1,50 con reti metalliche plastificate verdi, occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali. Solo lungo la strada comunale, a distanza minima stabilita dal Codice della Strada e come indicato all'art. 14 delle NTO, possono essere realizzate recinzioni con muretti in pietra o in mattoni di altezza massima di 30 cm con sovrastante rete metallica, staccionate in legno o ringhiera in ferro ecc., sempre occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

#### **Fasce di rispetto**

15. In zona agricola, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004, le fasce di rispetto inedificabili sono generate dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dai corsi d'acqua, dai canali, dalle golene, dagli invasi dei bacini, dalle aree umide, dai cimiteri, dalle aree boschive o destinate a rimboscimento nonché le aree già destinate a bosco interessate da incendi come indicate nel titolo V e seguenti delle NTO relativo alle fasce di rispetto e vincoli.
16. Al di fuori dei centri abitati, le strade pubbliche o di uso pubblico generano una fascia di rispetto inedificabile di larghezza variabile a seconda del tipo di classificazione di strada, come indicato nel vigente Codice della Strada nonché all'articolo 14 delle NTO.
17. Per le costruzioni esistenti ubicate nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con esclusione della demolizione e 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.
18. Per le costruzioni esistenti non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade il piano degli interventi, su richiesta del proprietario, può consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, 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'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, 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.
19. Sono vietate nuove costruzioni, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di edifici nonché qualsiasi altro tipi di costruzione permanente all'interno delle aree site in fascia di rispetto stradale (20 o 30 metri), in fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali (100 metri), in fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari (30 metri), in fascia di rispetto degli elettrodotti e gasdotti (variabile previo nulla osta ente gestore), fascia di rispetto cimiteriale (200 metri), fascia di rispetto dal depuratore (50 metri), aree a pericolosità idraulica e idrogeologica (divieto all'interno del perimetro "aree non idonee" indicate in cartografica PI), aree percorse da fuoco (all'interno dell'area identifica nella tavola allegata al catasto incendi boschivi), aree boscate (aree indicate in cartografica PI).

#### Piscine

20. Le piscine devono essere realizzate in prossimità del fabbricato, completamente interrato, compresi i vani tecnici di alloggiamento degli impianti. L'intervento può essere realizzato qualora lo stesso non rechi modifica sostanziali al declivio naturale del terreno e riducendo allo stretto necessario il movimento di terra di sterro e riporto. La realizzazione di volumi per locali accessori (spogliatoi, bagni, etc) potrà essere realizzata esclusivamente all'interno o a ridosso del fabbricato esistente. L'impianto della piscina dovrà essere obbligatoriamente integrato con un sistema di purificazione dell'acqua nonché di cisterna di raccolta per consentire, in caso di svuotamento della piscina, il riuso dell'acqua stessa. E' vietato incanalare l'acqua di svuotamento della piscina nella condotta dinamica comunale nera o bianca nonché nella rete scolante esistente.

#### Sottozone agricole

21. Con riferimento agli indirizzi e prescrizioni del P.A. e del P.A.T., il territorio agricolo comunale è stato suddiviso nelle seguenti sottozone di tutela agricola e ambientale:

E/RNO	Zona agricola di riserva naturale orientata
E/PR	Zona agricola di protezione agro-forestale
E/PRV	Zona agricola di protezione agro-forestale a ovest di Villa di Teolo

E/PA	Zona di promozione agricola
E/IP	Zona agricola di specifico interesse paesaggistico
E/TR	Zona agricola termale di riserva
E/PRF	Zona agricola aree attrezzate

22. Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo articolo “Art. 36 - Edificabilità in zona agricola” a completamento di quelle indicate per le singole sottozone agricole.

### **Sottozona E/RNO - Zona agricola di riserva naturale orientata**

23. In questa sottozona non è in nessun caso ammessa alcuna nuova edificazione, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche o di uso pubblico, previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dell’Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.

24. Per le costruzioni esistenti ad uso abitativo o ad uso agricolo sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza alterazione dell’impianto tipologico riconoscibile con l’eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale con altezza (H) massima degli edifici pari a 6,50 ml dalla linea di gronda.

*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l’edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*

25. Per ogni unità residenziale esistente alla data di approvazione del PAT, ad esclusione di tutte quelle generate dal Piano Casa dal 2009 o oggetto di cambio d’uso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo o di attività produttiva in zona impropria, è ammesso l’ampliamento in aderenza fino ad un volume massimo compreso l’esistente di mc. 800 nel rispetto dell’altezza massima consentita dalla zona e della distanza da strade e confini.

27. In questa zona sono consentiti:

- gli usi e le attività naturalistiche complessivamente orientate alla prioritaria conservazione delle risorse e dell’ambiente naturale, con la riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comprendenti l’osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l’escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta purché compatibile con lo stato dei luoghi;
- gli usi e le attività agro forestali complessivamente orientati alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita della comunità locale, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio colturale comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad esse connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo con i relativi servizi ed abitazioni.

28. Le attività agro-forestali sono preferenzialmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e alle azioni di governo del bosco.

29. Gli interventi ammessi sono di conservazione e conservazione attiva, di manutenzione e di restituzione.

30. Gli interventi sono volti:

- prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse e delle testimonianze culturali, con le eventuali attività manutentive e di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa;
- alla eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica o per la funzione naturalistica, nonché azioni di monitoraggio e tutti gli interventi diretti all’innesco o al controllo dei processi naturali;

- al mantenimento in uso delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio naturale con interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione o di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;
  - al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, al recupero del patrimonio abbandonato e al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.
31. Nella sottozona E/RNO sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti e, con riferimento ai limiti fissati dell'art. 10 del Piano Ambientale, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
- a. interventi di apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale realizzati da enti pubblici di settore;
  - b. trasformazioni di incolti in aree coltivate, solo per governare l'imboschimento e per la ricostruzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da gravi processi erosivi in atto, con l'esclusione in ogni caso delle aree a "vegro", costituiti dai terreni incolti improduttivi consolidati;
  - c. interventi silvo - colturali solo se attuati secondo gli indirizzi del P.A. per i diversi tipi forestali;
  - d. movimenti di terreno e modificazione dei reticoli idrici superficiali solo se finalizzati al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti), al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica o al recupero ambientale di cave dismesse ed altre aree degradate, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

#### ***Sottozona E/PR - Zona agricola di protezione agro-forestale***

32. Le zone di protezione agro - forestali, collinari e pedecollinari, sono caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzione agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo.
33. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme ai segni fondamentali del paesaggio naturale agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepe ed alberature.
34. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.
35. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive e turistiche legate alla residenza, all'attività agricola e multifunzionalità.
36. Nella sottozona E/PR gli interventi propri sono la manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici.
37. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche e di uso pubblico previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio.

38. Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. estendono un vincolo di non edificabilità sia ai fini residenziali che agricoli, registrato e trascritto nei pubblici registri, sulle rispettive aree di proprietà.

39. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei “vegri”, solo se attuati per governare l’imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
- l’espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l’immediata sostituzione;
- gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall’Ente per realizzare vasche, serbatoi per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza degli incendi;
- per ogni unità residenziale esistente alla data di approvazione del PAT, ad esclusione di tutte quelle generate dal Piano Casa dal 2009 o oggetto di cambio d’uso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo o di attività produttiva in zona impropria, è ammesso l’ampliamento in aderenza fino ad un volume massimo compreso l’esistente di mc. 800 nel rispetto dell’altezza massima consentita dalla zona e della distanza da strade e confini;
- la costruzione di nuovi edifici e l’ampliamento di quelli esistenti per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell’imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nelle modalità di cui all’art. 44 della L.R. 11/2004 e previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale approvato da AVEPA;
- la costruzione e l’ampliamento di annessi rustici è ammessa nei casi e modalità di cui all’art. 44 della L.R. 11/2004 previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall’AVEPA;
- nelle aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco, la copertura edificata non deve superare il 10% (dieci per cento) dell’area individuata; sarà in ogni caso subordinata al rispetto della disciplina regionale delle zone agricole (L.R. 24/1985 e L.R. 11/2004 come integrata dalla L.R. 18/2006);
- le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;
- i movimenti di terreno funzionali all’attività agricola, purché autorizzati dall’Ente Parco dove prescritto;
- interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro - forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

40. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell’ambito dell’aggregato abitativo;
- altezza (H) massima: 6,50 ml dalla linea di gronda.  
Sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali.  
*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l’edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*
- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5,00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio purché non vincolato con apposito grado di tutela;
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10,00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6,00;
- la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione e inteso anche come ampliamento, deve essere conforme alle norme del D. Ls. 30.04.92 n.285 “nuovo codice della strada”; nel caso di ampliamento di edificio esistente, l’ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente, con il limite minimo di m. 5,00;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all’utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di

- rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;
- ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;
  - le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1,5, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

### **Sottozona E/PRV - Zona agricola di protezione agro-forestale a ovest di Villa di Teolo**

41. Il P.I. individua ad ovest di Villa di Teolo, un'area collinare totalmente edificata con casette singole unifamiliari, per lo più utilizzate a scopo di vacanza; in tale zona il P.I. propone la conservazione dello stato di fatto con altezza (H) massima pari a 6,50 ml dalla linea di gronda;
- Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*
42. Per i fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto.
43. E' vietata la recinzione delle aree di pertinenza delle singole unità con murature, di qualsiasi specie, di ringhiere o di rete metallica; è consentita la piantumazione di siepi.
44. Le aree scoperte sono sistemate a giardino, a parco e riservate alle attività ricreative all'aperto; le alberature dovranno essere tipiche dell'ambiente collinare.
45. L'area dovrà essere attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli edifici dovranno essere a queste collegati.

### **Sottozona E/IPA - Zona di promozione agricola**

46. Le zone di promozione agricole, collinari e pedecollinari, sono caratterizzate dall'esercizio di attività agricole; in esse sono agevolate le colture che combinano l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree.
47. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante del paesaggio e dell'ambiente euganeo e di fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale.
48. Gli indirizzi sono orientati a sostenere lo sviluppo dell'agricoltura per la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali, favorendo nel contempo le azioni che riducono gli impatti ambientali negativi.

49. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.
50. Gli interventi tendono alla riqualificazione del territorio agricolo, con manutenzione e riqualificazione del patrimonio edificato e recupero delle aree degradate.
51. Compatibilmente con tali fini prioritari sono favorite le iniziative che tendono a migliorare la finalità sociale del territorio per usi turistici, ricreativi, sportivi, didattici e culturali che non richiedono nuove costruzioni od infrastrutture, salvo quelle esplicitamente previste dal Piano Ambientale.
52. In particolare per gli edifici preesistenti sono ammessi riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari, purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e non comporti nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alteranti l'intorno.
53. Interventi ed attività non direttamente connessi con l'agricoltura sono ammessi solo in ordine all'attuazione di quanto previsto dal P.A., fatti salvi gli interventi di riuso e le conseguenti attività e le attività esistenti normate con scheda.
54. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:
- l'esecuzione di tagli di alberature siepi e filari, anche parziali, solo in quanto necessari al reimpianto;
  - gli interventi che modificano il regime delle acque, perché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi;
  - per ogni unità residenziale esistente alla data di approvazione del PAT, ad esclusione di tutte quelle generate dal Piano Casa dal 2009 o oggetto di cambio d'uso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo o di attività produttiva in zona impropria, è ammesso l'ampliamento in aderenza fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc. 800 nel rispetto dell'altezza massima consentita dalla zona e della distanza da strade e confini;
  - la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei suoi parenti fino al secondo grado, dei coadiuvanti e/o dipendenti nelle modalità di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 e previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale approvato da AVEPA e secondo le indicazioni di cui agli artt. 25 e 28 del Piano Ambientale
  - la costruzione e l'ampliamento di annessi rustici è ammessa nei casi e modalità di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale approvato dall'AVEPA;
  - le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe;
  - i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
  - interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.
55. Le nuove costruzioni ed ampliamenti debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:
- il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito del centro aziendale;
  - altezza (H) massima: 6,50 ml dalla linea di gronda. Sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;
- Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli*

*Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*

- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5,00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio purché non vincolato con apposito grado di tutela;
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10,00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6,00;
- la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione inteso anche come ampliamento, deve essere conforme alle norme del D.Ls. 30.04.92 n. 285 “nuovo codice della strada”;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio del contesto;
- ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di aperture di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;
- le sistemazioni esterne, non devono presentare alla vista muri controterra di altezze superiori a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

56.E' vietata l'edificazione di fabbricati per allevamento zootecnici a carattere industriale.

### **Sottozona E/IIIP - Zona agricola di specifico interesse paesaggistico**

57.Nei paesaggi agrari di specifico interesse, individuati nella tavola di piano, gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfologiche che sono alla base della loro specificità.

58.Ciò comporta di norma l'esclusione di nuove edificazioni staccate dalle preesistenti, nuove recinzioni o infrastrutture ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.

59.Il P.I. individua i fabbricati di pregio e gli ambiti nei quali è consentita l'edificazione staccata dalle preesistenti.

60.Sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei “vegri”, solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
- l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione;
- per ogni unità residenziale esistente alla data di approvazione del PAT, ad esclusione di tutte quelle generate dal Piano Casa dal 2009 o oggetto di cambio d'uso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo o di attività produttiva in zona impropria, è ammesso l'ampliamento in aderenza fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc. 800 nel rispetto dell'altezza massima consentita dalla zona e della distanza da strade e confini;

- la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei suoi parenti fino al secondo grado, dei coadiuvanti e/o dipendenti nelle modalità di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 e previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale approvato da AVEPA;
- la costruzione e l'ampliamento di annessi rustici è ammessa nei casi e modalità di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale approvato dall'AVEPA;
- le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;
- i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
- interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro-forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

**61.**Le costruzioni ed ampliamenti debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- l'ampliamento deve essere previsto in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato esistente, sia esso ad uso abitativo o ad uso agricolo;
- altezza (H) massima: 6,50 ml dalla linea di gronda. Sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;  
*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*
- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5,00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato con apposito grado di tutela);
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10,00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6,00;
- l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;
- le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

### **Sottozona E/TR - Zona agricola termale di riserva**

**62.**Nel rispetto delle indicazioni del P.U.R.T., il P.I. individua le aree che, per la presenza di acqua termale nel sottosuolo, costituiscono gli ambiti di eventuale localizzazione futura di nuovi stabilimenti termali; in tale prospettiva, detta area viene adeguatamente salvaguardata mantenendo il carattere rurale e quindi la destinazione per usi agricoli.

**63.**Per l'edificazione in questa sottozona valgono totalmente le disposizioni della sottozona E/PA (zone di promozione agricola) che non contrastano con il P.U.R.T..

### **Sottozona E/PRF - Zona agricola aree attrezzate**

64. Per qualificare, diversificare e potenziare l'offerta ricettiva per i turisti e i visitatori del Parco Regionale dei Colli Euganei, nei pressi di Passo Fiorine, il P.I., in attuazione al Piano Ambientale, individua questa zona riservata a strutture ricettive o di ristorazione (chioschi per bar), intese come servizi d'appoggio alle aree attrezzate, e per attrezzature ricettive speciali (casa della salute, ostello, casa albergo per utenze sociali, casa per comunità, foresteria). Il sito dovrà essere recuperato e qualificato con interventi di riuso, ristrutturazione o riedificazione di precedenti costruzioni.
65. Per le aree private e gli edifici esistenti valgono le norme di cui alla Sottozona E/PR - Zona agricola di protezione agro-forestale.

### **Art. 36 Edificabilità in zona agricola**

1. Per le sottozone agricole di tutela ambientale di cui all'articolo precedente, i parametri riportati sono prevalenti se in contrasto con quelli del presente articolo.

#### **Case d'abitazione**

2. L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.
3. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini alle zone di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanza dell'eventuale preesistente casa di abitazione.
4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli limitrofi, e in ogni caso la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima:
  - 6,50 ml dalla linea di gronda;

*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*

- Distanze come da art. 14 delle NTO, in particolare:

- a) dai confini di proprietà (Dc) ml.5;
- b) da edifici preesistenti (Df) ml 10 oppure in aderenza;
- c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.
- d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.
- e) fuori dalla fasce di rispetto di cui al titolo V delle NTO.

6. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

7. I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.
8. In relazione all'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche integrazioni, per ogni unità residenziale esistente alla data di approvazione del PAT, ad esclusione di tutte quelle generate dal Piano Casa dal 2009 o oggetto di cambio d'uso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo o di attività produttiva in zona impropria, è ammesso l'ampliamento in aderenza fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc. 800 nel rispetto dell'altezza massima consentita dalla zona e della distanza da strade e confini.

### Strutture agricolo-produttive

9. L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004.
10. Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:
  - Altezza (H) massima:
    - 6,50 ml dalla linea di gronda.

*Prescrizione variante P.I. n. 19 - Ente Regionale Parco Colli del 13/09/21 - prot. n. 10958: fatta salva la prevalenza delle previsioni e prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. In particolare si evidenzia che la percettibilità paesaggistica non sempre coincide con le volumetrie ai fini urbanistici e che il limite di altezza a metri 6,50 alla linea di gronda, in alcuni casi non trova compatibilità con le previsioni per l'edificazione agricola in alcune zone del Piano Ambientale. In questi casi, salvo deroghe, prevalgono le previsioni del Piano Ambientale del Parco.*

  - Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale, previa presentazione di documentazione che accerti tale necessità;- Distanze:
  - a. dai confini di proprietà 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;
  - b. dai fabbricati 10 ml o in aderenza;
  - c. dagli allevamenti zootecnici 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni;
  - d. fuori dalla fasce di rispetto di cui al titolo V delle NTO.
11. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.
12. L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.
13. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 10 del presente articolo.

### Allevamenti zootecnici intensivi

14. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.
15. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

16. Per gli allevamenti valgono le norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

#### Tipologie edilizie per gli edifici residenziali

17. I nuovi edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra, con i seguenti criteri:
- a)- nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
  - b)- nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente e della rete stradale del reticolato romano, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
  - c)- nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;
18. Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra.
19. Dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:
- a. coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali; colmo del tetto parallelo al decumano;
  - b. scale disposte all'interno dell'edificio;
  - c. esclusione di nuovi poggiosi sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro.
  - d. l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
  - e. è prescritto l'utilizzo di serramenti ed ante d'oscuro in legno o in materiali simili.
  - f. è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.
  - g. le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1,50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.
20. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.
21. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
  - sporgenze, fili di cornice;
  - dimensioni e allineamenti dei fori;
  - paramenti esterni di finitura.
22. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici non abusivi in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume esistente.

23. Le domande di edificazione devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

#### Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive

24. La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.
25. Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:
- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
  - le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
  - il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempre che condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse
  - intonaco esterno al civile, con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

#### Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo

26. Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto. Allegato alla domanda dovrà essere presentato anche elaborato grafico dello stato di fatto, relazione agronomica a firma di agronomo che ne dichiara la non più funzionalità nonché impegno, a firma della ditta proprietari, di non richiedere la costruzione di nuovi annessi rustici produttivi.
27. L'Ufficio Urbanistica redige apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano (superficie minima unità residenziale, etc). Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla sottoscrizione di accordo pubblico privato, per la valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda Norma verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). La richiesta di rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato all'approvazione della variante urbanistica al PI.
28. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento. L'eventuale intenzione di ampliare l'annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo a seguito del cambio d'uso, dovrà essere richiesta nell'accordo pubblico-privato.
29. Gli edifici produttivi agricoli, a cui verrà data, con variante urbanistica al PI, la possibilità di variazione della destinazione d'uso, non potranno essere ampliamenti ai sensi della L.R. 11/2004 art. 44 con intervento edilizio diretto.

### **Art. 37 Zona omogenea "F" - per servizi pubblici o di uso pubblico e vincoli preordinati all'esproprio**

- Sono zone destinate ad uso pubblico, ad attrezzature e impianti di interesse generale pubblici e privati di uso collettivo e comprendono i seguenti servizi:
  - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi;

- aree per attività collettive della zona artigianale-industriale;
  - aree per servizi sanitari privati di interesse pubblico.
2. Tali aree possono essere di proprietà pubblica oppure di proprietà privata con attuato quanto previsto nell'area, oppure di proprietà privata con indicazione di previsione e quindi con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio come previsto dall'art. 34 della L.R. 11/2004 s.m.i.
  3. Le parti del territorio destinate agli usi di cui al comma 1 si dividono in:
    - F1 - aree per l'istruzione
    - F2 - aree per attrezzature di interesse comune
    - F2S - aree per servizi sanitari e assistenziali privati ad uso pubblico
    - F3 - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport
    - F4 - aree per parcheggio e piazze
    - F5 - aree a servizio della mobilità
    - Viabilità stradale, ciclo-pedonale e sentieristica
  3. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
  4. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, in seguito alla approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PI, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.
  5. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

### ***Vincoli urbanistici preordinati all'esproprio***

6. Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PI ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.
7. Le aree preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 LR 11/2004, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.
8. Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 5°, 6° e 7° possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.
9. 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.

10. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme di seguito riportate.

### **Zona omogenea "F1" - aree per l'istruzione**

#### **Attrezzature per l'istruzione**

11. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

12. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica, norme di sicurezza, di accessibilità in relazione alla l.R. 13/89 e D.M. 509/2010, di efficientamento energetico ; per i distacchi valgono le norme del precedente art. 14.

### **Zona omogenea "F2" - aree per attrezzature di interesse comune**

#### **Attività collettive**

13. Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona produttiva nonché le attività culturali, sociali, ricreative, i servizi pubblici e di interesse pubblico.

14. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal PI alle attività collettive;
- altezza non maggiore a m 12;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

#### **Servizi civili**

15. Comprendono :

- le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini;
- il "Centro Residenziale per Anziani" comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc.

16. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel Repertorio Normativo. (allegato alle presenti norme).

#### **Servizi religiosi**

17. Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

18. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a m 8, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

## Cimiteri

19. Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri:
- può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
  - comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

## Servizi alle infrastrutture

20. Riguardano le aree verdi, tecnologiche e di servizio alle infrastrutture.
21. Per le opere non ancora realizzate, le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI hanno un valore indicativo e verranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.
22. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti delle opere pubbliche possono, nel rispetto dei principi informativi del PI, prevedere un diverso tracciato dell'infrastruttura, modificando contestualmente le aree collegate all'infrastruttura stessa.

## Servizi tecnologici

23. Comprendono: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.
24. Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
25. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 14, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

## ***Zona omogenea "F2S" - aree per servizi sanitari e assistenziali privati ad uso pubblico***

26. Comprendono attività private ad uso pubblico di:
- le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini;
  - i centri residenziali per anziani comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc.
27. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel Repertorio Normativo a seguito di accordo pubblico-privato.
28. Le destinazioni previste in zona F2S vengono comparate alla destinazione d'uso direzionale per quanto concerne contributo di costruzione, parcheggi, etc.

## ***Zona omogenea "F3" - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport***

**Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

29. Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

30. L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

31. Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente art.14;
- altezza degli edifici non superiore a m. 7,50 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

32. Per le attrezzature gestite tramite convenzione, il Comune, in sede di approvazione del progetto può richiedere parametri più restrittivi di quelli dell'articolo precedente, per confermare situazioni esistenti o per limitare gli impatti sul territorio.

### ***Zona omogenea "F4" - aree per parcheggi e piazze***

#### **Aree per parcheggi**

33. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

#### **Piazze**

34. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico il piano urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

### ***Zona omogenea "F5" - aree a servizio della mobilità***

#### **Servizi alla mobilità**

35. Le aree a servizi alla mobilità sono destinate alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali e della mobilità in generale. Sono pertanto ammesse le seguenti attività:

- stazioni di rifornimento (pompe, pensiline, cisterne interrate, etc.);
- assistenza meccanica (officine, soccorso, lavaggio autoveicoli, etc.);
- sosta (parcheggio, autorimesse, etc.);
- ristoro (pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature ricettive, etc.);
- servizi funzionali (uffici ed agenzie postali, servizi bancari anche solo automatici, assicurazioni, etc.);
- commercio al dettaglio funzionale alla mobilità, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita.

Tutte le attrezzature commerciali, gli spazi di servizio all'automobilista, i pubblici esercizi ed i servizi funzionali devono svolgere un ruolo complementare all'impianto di distribuzione del carburante.

36. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto urbanistico di massima approvato dal Comune, completo di un'apposita convenzione in cui siano regolamentate le opere di urbanizzazione, i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, la quantità e la localizzazione di aree a standard da cedere al Comune, nonché le modalità per la loro gestione e manutenzione.
37. L'urbanizzazione e l'edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- indice di copertura fondiaria massima 30%;
  - altezza massima edifici m 8,50;
  - distanze: valgono le norme del precedente art. 14;
  - interventi nell'edilizia esistente, valgono le norme del precedente art. 16.
  - per ogni singola attività è consentita l'edificazione di un alloggio per il custode di mc max 400.

## **Art. 38 Viabilità stradale, ciclo-pedonale e sentieristica**

### ***Sedi stradali pubbliche e ad uso pubblico***

1. Il P.I. evidenzia il sistema della viabilità esistente e lo integra mediante l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità.
2. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
3. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.) hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I..
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informativi del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade previa dimostrazione delle reali necessità tecniche.
5. La viabilità esistente e di progetto comporta, al di fuori dei centri abitati individuati nel PI, l'estensione di un vincolo relativo alla fascia di rispetto stradale.

### ***Viabilità ciclo-pedonale***

6. Il PI individua, i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di previsione o di completamento della rete ciclabile.
7. Indicazioni sulle caratteristiche e sul tipo di pavimentazioni da impiegare da integrare con il manuale tecnico pubblicato dalla Regione Veneto:
  - a. lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quelle sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
  - c. lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
  - d. la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura

con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;

- e. laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze;
- f. tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

### ***Sentieri escursionisti, naturalistici, didattici e aree attrezzate***

- 8. Trattasi di itinerari individuati nel PI esistenti o a seguito di appositi progetti previsti dall'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei su aree pubbliche o private.
- 9. La realizzazione di nuovi percorsi o aree attrezzate, o la loro manutenzione, avverrà conformemente alle indicazioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
- 10. Tali sentieri devono obbligatoriamente rimanere accessibili al transito pedonale ed è fatto divieto di chiusura degli stessi con recinzioni o sbarre che impediscono il libero passaggio pedonale.

## Titolo V      Fasce di rispetto e aree di tutela

---

La cartografia del PI individua le aree soggette a fascia di rispetto e di tutela di cui ai successivi articoli. Nel caso di mancata grafia nelle tavole del PI, valgono comunque le fasce di rispetto e di tutela sottostanti con le rispettive norme e leggi statali e regionali.

### **Art. 39      Edificabilità nelle fasce di rispetto**

1. Per le costruzioni esistenti ubicate nelle fasce di rispetto è consentito il trasferimento di volume su altra area agricola adiacente di proprietà, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione del medesimo volume e/o incrementato dagli interventi previsti dal precedente art.36 “Edificabilità in zona a agricola”, alle seguenti condizioni:
  - l’area adiacente deve essere esterna a qualsiasi fascia di rispetto e non presentare altre problematiche (carattere idraulico, ecc.);
  - l’area adiacente deve trovarsi in prossimità del sedime del fabbricato originario ed essere connessa “in senso funzionale” all’area di sedime del fabbricato originario.

### **Art. 39bis   Fascia di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradali estendo un vincolo conformativo di inedificabilità come dimensioni indicate nel codice della strada e riportate all’art.14 comma 14 delle NTO.
2. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all’ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista ancora un progetto.
3. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PI.
4. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.
5. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all’automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.
6. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 “Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade”.
7. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:
  - 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".

#### **Edifici esistenti posti in fascia di rispetto e allineamenti**

8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, 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. Per gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previa presentazione di apposita scheda d'intervento che dimostri che 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'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, 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.
9. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
  - a. pericolo per la circolazione;
  - b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
  - c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

#### **Art. 40 Fascia di rispetto idraulica**

1. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:
  - fascia inedificabile che va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori per una larghezza di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - sono previste fasce di rispetto idrauliche di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.
2. Gli interventi per recinzioni, fabbricati, alberature o altre opere a carattere fisso in zona di servitù idraulica nonchè scarico acque meteoriche all'interno della fascia da 4 a 10 metri dal ciglio o dall'unghia arginale esterna degli scoli consorziali sono sempre soggetti al rilascio di autorizzazione idraulica da richiedere al Consorzio di Bonifica e/o del Genio Civile.

#### **Art. 40bis Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali**

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, la rete idrografica dei fiumi e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi all'interni delle Z.T.O. A-B-C-D-F previsti dal PI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti alla data di adozione del PI.

2. All'interno delle Z.T.O. A, B, C, D ed F previste dal PI la fascia di rispetto è ridotta a m 10,00 per ogni tipo di intervento edilizio.
3. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc., da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.
4. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).
5. E' consentita la realizzazione di recinzioni in presenza di edifici esistenti, da porsi ad almeno 10 metri dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se realizzate con stanti in ferro o legno e rete verde plastificata posta ad un'altezza dalla quota terreno di almeno 30 cm, oppure con semplice piantumazione di siepe in essenza locale, nonché previo parere del Consorzio di Bonifica.
6. Dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 40.
7. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:
  - m) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - n) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
8. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
9. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.
10. Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici" e le relative fasce di rispetto, compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 1/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.
11. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dai P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.
12. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.
13. Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scoli e corsi d'acqua minori di cui al successivo art. 35, nonché alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile e ai corsi d'acqua interrati.

## **Art. 41 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari**

1. Sono previste fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari di torrenti, canali e scoli di m. 30,00. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari è consentita la realizzazione delle opere attinenti il regime idraulico, alle derivazioni d'acqua agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

2. E' consentita la realizzazione di recinzioni in presenza di edifici esistenti, da porsi ad almeno 10 metri dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se realizzate con stanti in ferro o legno e rete verde plastificata posta ad un'altezza dalla quota terreno di almeno 30 cm, oppure con semplice piantumazione di siepe in essenza locale, nonché previo parere del Consorzio di Bonifica.
3. Dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 40.
4. La realizzazione di attraversamenti e più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

#### **Art. 42 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a uso che comporti una permanenza inferiore a quattro ore.
2. In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico.
3. Siccome le profondità delle fasce di rispetto indicate possono variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio e dall'Arpav, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalla D.G.R.V. n° 1526/2000, l'Amministrazione può richiedere, per particolari progetti ricadenti nelle fasce di attenzione, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto del gasdotto**

1. Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nelle tavole grafiche del PI sono da ritenersi indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

#### **Art. 44 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1465/1934 e s.m.i.).
2. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, così come stabilito dall'art.28 ultimo comma della Legge 166/2002 che ha modificato l'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265. Tali interventi sono soggetti all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ULSS competente. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PI.

## **Art. 45 Fascia di rispetto del depuratore**

1. Nell'elaborato cartografico del Piano è riportata la fascia di rispetto del Centro Biotrattamenti di Teolo.
2. I limiti all'edificazione sono quelli previsti dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Deliberazione del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04/02/1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i.. Essi tengono conto dell'effettivo utilizzo delle aree, della presenza di rilevati sul limite esterno dell'impianto, della presenza di barriere di alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, nonché della tecnologia dell'impianto per i trattamenti di neutralizzazione delle emissioni.
3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01.

## **Art. 46 Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi**

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il PI individua tre tipi di fasce di rispetto:
  - a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
  - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
  - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008).
3. Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11).
4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella cartografia del PI sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento dello stato di fatto possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purchè non incidano sulle scelte strategiche operate dal Piano. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:
  - un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

#### **Art. 47 Impianti di telecomunicazioni**

1. Dovrà essere rispetto quanto previsto nel “Regolamento per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e tecnologie assimilabili” e relativa “Tavola delle localizzazioni”.

#### **Art. 48 Coni visuali e varco non edificato da salvaguardare**

1. I coni visuali sono volti alla percezione del paesaggio libero da edificazioni e alla tutela del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.
2. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.
3. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche.
4. I varchi non edificati da salvaguardare sono ambiti necessari a riconnettere complessi edilizi con il tessuto urbano circostante, basati su PUA pianificati, evitando espansioni interiori a blocco chiuso isolato in aree libere.

#### **Art. 49 Aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi**

1. Sono aree a bosco e pascolo oggetto di incendi di cui al catasto incendi boschivi con relativa cartografia, pubblicati nel sito istituzionale e annualmente aggiornati.
2. Si richiamano i divieti, prescrizioni e sanzioni derivanti dall'art. 10 della L. 353/2000 sugli incendi boschivi.
3. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

4. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
5. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
6. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia già stato rilasciato, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, il relativo titolo edilizio autorizzativo.
7. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministero dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.
8. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.
9. Nelle aree e nei periodi a rischio di incendio boschivo sono vietate tutte le azioni, individuate ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera f) della L. 353/2000, determinanti anche solo potenzialmente l'innesco di incendio.

#### **Art. 50 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)**

1. Le aree individuate dal P.A.I. sono classificate in relazione al livello di pericolosità idraulica in:
  - P1 - aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.)
  - P2 - aree a media pericolosità (art. 11 delle N.T. del PAI);
  - P3 - aree ad elevata pericolosità (art. 14 delle N.T. del PAI);
  - P4 - aree a pericolosità idraulica molto elevata (art. 15 delle N.T. del PAI).
2. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
3. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:
  - realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
  - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
  - impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito per il PAT.

#### **Art. 51 Verde privato**

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PI intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.
2. Le aree a verde privato sono individuate all'interno delle ZTO "A", "B", "C", "D" e "E".

3. Le aree sono destinate a giardino , a parco, agli usi agricoli con esclusione di ogni nuova costruzione.
4. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili e morfologicamente coerenti con le preesistenze.
5. Negli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione. E' vietato l'ampliamento degli edifici esistenti nonché le nuove costruzioni.

#### **Art. 51bis Zona sismica**

1. Tutto il territorio comunale è classificato in zona 4 a bassa sismicità ai sensi dell'ordinanza PCM n. 3274 del 20.03.2003 e s.m.i. e della DGR n. 67 in data 3 dicembre 2003.
2. In tale zona valgono le “Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici” allegato all'Ordinanza PCM n. 3274 del 20.03.2003 e s.m.i..

## **Titolo VI                    Vincoli ambientali e storico-culturali**

---

La cartografia del PI individua le aree soggetto a vincolo di cui ai successivi articoli. Nel caso di mancata grafia nelle tavole del PI, valgono comunque i vincoli sottostanti con le rispettive norme.

### **Art. 52                    Vincolo paesaggistico Parco Regionale dei Colli Euganei**

1. E' sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04, l'ambito del territorio del Comune di Teolo individuato da apposita grafia nelle tavole del P.I. e posto all'interno dell'area del Parco Regionale dei Colli Euganei.
2. All'interno di tale ambito sono individuati anche i beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 a seguito di emanazione di decreto ministeriale di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi individuati dal D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" e Circolari n. 42/2017 DG-ABAP e Circolare e n. 15 MiBACT del 21 aprile 2017, è subordinato obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione paesaggistica da rilasciare da parte dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.
4. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 sono soggette, ai sensi degli artt. 167 e successivi, in relazione al tipo di abuso eseguito, a rimessione in pristino, di versamento di indennità pecuniaria o a sanzioni penali di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 52bis                Vincolo paesaggistico corsi d'acqua**

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m. 150 ambo i lati:
  - 28039 - Rio Zovon
  - 28117 - Scolo Rialto
  - 28120 - Fosso Pozzo Cale
  - 28121 - Fossa Comuna e Rio Tornetto
  - 28122 - Scolo Degora
2. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi individuati dal D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" e Circolari n. 42/2017 DG-ABAP e Circolare e n. 15 MiBACT del 21 aprile 2017, è subordinato obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 da parte dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei o del Comune qualora l'area sia all'esterno dell'ambito paesaggistico di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
3. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 sono soggette, ai sensi degli artt. 167 e successivi, in relazione al tipo di abuso eseguito, a rimessione in pristino, di versamento di indennità pecuniaria o a sanzioni penali di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

## **Art. 52ter Vincolo paesaggistico platani**

1. E' sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04, la fascia lungo la SP 89 da Feriole a Villa di Teolo e come indicato nelle tavole del P.I., dove sono presenti, anche se saltuariamente, le essenze arboree di *Platanus* - platano comune, per una fascia di m. 20 ambo i lati.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi individuati dal D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" e Circolari n. 42/2017 DG-ABAP e Circolare e n. 15 MiBACT del 21 aprile 2017, è subordinato obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 qualora l'area sia all'esterno dell'ambito paesaggistico di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
3. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 sono soggette, ai sensi degli artt. 169 e successivi, in relazione al tipo di abuso eseguito, a rimessione in pristino, di versamento di indennità pecuniaria o a sanzioni penali di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

## **Art. 52quater Vincolo idrogeologico**

1. La cartografia del PI individua le aree soggette a vincolo idrogeologico come da R.D.L. 30.12.1923 n. 3267
2. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva emessa dall'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei e della legislazione regionale in materia.
3. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse sono quelle relative alla singola ZTO.

## **Art. 52quinquies Aree boscate**

1. La cartografia del PI individua le aree boscate soggette a:
  - Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera g) del D.Lgs. n. 42/04 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento"; ai fini dell'applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 la nozione di "bosco" è definita dall'art. 14 della L.R. 52/78 e ss.mm.ii.;
  - Vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/78 e ss.mm.ii..
2. I boschi rappresentano una realtà soggetta a continua evoluzione e pertanto anche i vincoli legati alla presenza del bosco sono connotati da una spiccata dinamicità. Conseguentemente anche l'individuazione cartografica non va considerata come definitiva ed esaustiva ma come una fotografia dello stato dei luoghi ad oggi. Altre aree sono state identificate come "potenzialmente boschive", attualmente non soggette a vincolo ma che vanno monitorate e sulle quali una eventuale trasformazione è soggetta a verifica di "non boscosità".

## **Art. 52sexies Vincolo beni culturali**

1. Sono vincolati come beni culturali, ai sensi dell'art. 10 e successivi di cui al D. Lgs. n° 42/04, i beni mobili ed immobili a cui è stato prescritto tale vincolo da parte del MiBAC - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali attraverso la Soprintendenza e tramite notifica ai proprietari di apposito decreto, e sono:
  - qualsiasi immobile appartenente allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, compreso le chiese e gli edifici connessi;
  - gli edifici appartenenti all'archeologia industriale;

Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione dell'interesse culturale:

- Abbazia di Praglia
  - Villa Lugli - Cavalli
  - Parco e villa la Bembiana
  - Villa Rosa
  - Villa Viora
  - Canonica di Feriole
  - Ex scuole di Castelnuovo
  - Villa Vasoin ora Molon
  - Rocca Pendice
  - Ex scuola di Villa
  - Piazzetta Tito Livio
  - Palazzetto dei Vicari
  - Fabbricati rurali in via IV Novembre 44
  - Eventuali altri beni immobili qui non elencati ma soggetti a decreto di vincolo.
2. Gli immobili non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
  3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
  4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico- documentale caratterizzanti il sito.
  5. Nelle aree scoperte pertinenziali sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove indicazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
  6. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali e' subordinata ad autorizzazione del soprintendente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n° 42/04.
  7. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 sono soggette a sanzioni penali di cui agli artt. 169 e successivi del D.Lgs. 42/2004.

## **Art. 52septies            Vincolo di tutela indiretta di beni culturali**

1. Sono vincolati con tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 e successivi di cui al D. Lgs. n° 42/04, i beni immobili a cui è stato prescritto tale vincolo da parte del MiBACT - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo attraverso la Soprintendenza e tramite notifica ai proprietari di apposito decreto, e sono:
  - Aree di proprietà private e pubbliche circostanti l'Abbazia di Praglia, indicate nelle tavole del P.A.T. e del P.I. da apposita grafia.
2. Valgono tutte le prescrizioni contenute nel precedente art. 52d delle NTO.
3. È vietata qualsiasi edificazione e la modifica dell'attuale morfologia del terreno, con particolare riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche, sono escluse altresì opere di sbiancamento o di variazione dei profili altimetrici, ad eccezione di quelle volte al loro documento di ripristino.

4. Non sono ammesse piantumazioni di alberature ad alto fusto il cui sviluppo interferisca con la libera veduta e la prospettiva dell'Abbazia.
5. Sono consentite le coltivazioni tradizionali secondo i cicli stagionali, tenuto conto delle necessarie rotazioni colturali, e le coltivazioni a vigneto, oliveto, frutteto, secondo le metodiche proprie della zona. Sulle aree boschive sono consentite opere di manutenzione stagionale e periodica finalizzate alla conservazione delle peculiarità botaniche.
6. Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione dei fondi ed all'esercizio delle attività agricole, le opere di manutenzione dei terreni, dei fossi, degli scolì e delle relative sponde, degli argini, dei marginamenti, dei sedimi e delle banchine stradali, della vegetazione e delle alberature presenti.
7. È vietato l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo fuori terra, con l'eccezione di quelli a servizio delle attività agricole, purché di incidenza modesta.
8. Nelle costruzioni esistenti site all'interno del vincolo è escluso qualsiasi incremento volumetrico, planimetrico e di altezza. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro con conservazione dei caratteri tipologici salienti, in già comprendendosi l'eliminazione delle aggiunte recenti e dei manufatti a carattere precario, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del DM 6.10.2005, emanato ai sensi dell'art. 1, c. 2, delle L. 378/2003, recante Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale.
9. Nell'area cimiteriale catastalmente identificata al foglio 5, particella C, sono ammesse le attività connesse alla destinazione dell'immobile.
10. È fatto divieto di costruzioni, installazioni, strutture permanenti o provvisorie, di qualunque tipo, che superino in altezza la sommità del crinale o, comunque, siano visibili o percepibili da qualsiasi punto situato entro l'area oggetto del presente provvedimento, con eccezione, per il suddetto requisito della visibilità o percepibilità, dell'area corrispondente ad una fascia di metri 20 di profondità a valle del tratto del perimetro occidentale compreso tra l'intersezione con lo scolo Rialto, a nord, e con una strada denominata via Chiesa Tramonte, a sud.
11. Le strade ricomprese nell'area di cui al presente provvedimento, identificate come segue, laddove il loro fondo stradale sia "in terra battuta", dovranno essere mantenute nelle condizioni attuali. Sono ammesse le opere di manutenzione del fondo medesimo, dei cigli, dei fossi e delle alberature che le fiancheggiano. Lungo tali strade è fatto divieto di collocare, anche temporaneamente, insegne, cartelli pubblicitari, o altri mezzi di pubblicità. Sono ammesse, in numero limitato, indicazioni turistiche relative al complesso abbaziale.
12. Nelle aree classificate come ZTO B, C, D e F, è prevista la tutela della naturalità della matrice urbana: interventi di rinaturalizzazione individuati da progetti, nuove unità para-naturali in grado di favorire la funzionalità della rete ecologica; la possibilità di valorizzare tale categoria è di importanza decisiva nel territorio ove i processi di artificializzazione e frammentazione hanno raggiunto livelli elevati.
13. Nelle aree agricole è prevista la tutela degli elementi di naturalità della matrice agraria: si dovrà svolgere una azione importante per il consolidamento della rete ecologica mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni etc., che nell'insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità.

#### **Art. 52octies Vincolo beni culturali e paesaggistici - Zone di interesse archeologico.**

1. Sono vincolati come beni culturali e paesaggistici - zone di interesse archeologico, ai sensi degli artt. 10 e successivi e art. 42 del D.Lgs. n. 42/04, i beni immobili a cui è stato prescritto tale vincolo da parte del MiBACT - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo attraverso la Soprintendenza e tramite notifica ai proprietari di apposito decreto, e sono:
  - Aree di proprietà private e/o pubbliche indicate nelle tavole del P.A.T. e del P.I. da apposita grafia che individuano il giacimento preistorico in località Castelnuovo, Rocca Pendice
2. Valgono tutte le prescrizioni contenute nel precedente art. 52d delle NTO.
3. E' possibile il recupero dell'area archeologica e degli edifici preesistenti nonché l'esecuzione di indagini archeologiche anche preliminari previa presentazione di adeguata documentazione di studio e di esecuzione

dei lavori da concordare con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, nonché previa acquisizione dell'autorizzazione rilasciata sempre dalla Soprintendenza.

4. Il PI individua anche le aree a possibile interesse archeologico. In tali aree, qualora sia riscontrata la presenza di reperti, saranno trattati secondo quanto già indicato nel presente articolo.

#### **Art. 52novies Emergenze architettoniche, intorni della emergenze architettoniche e archeologia industriale**

1. Sono complessi architettonici oggetto di tutela.
2. Vanno conservati ed implementati i connotati naturali come masse arboree e gli spazi aperti e comunque ogni intervento dovrà rispettare i disposti dell'art. 33 c. 1-2 delle Norme del Piano Ambientale.

#### **Art. 52decies Fasce di mitigazione e protezione - Alberate e siepi esistenti e/o da integrare**

1. Trattasi di elementi lineari atti al collegamento con i "corridoi ecologici principali e secondari", con funzione di creare una rete ecologica minima che colleghi i vari siti comunali.
2. In tali ambiti si dovrà rispettare tali indicazioni:
  - i collegamenti verdi dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni;
  - ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
  - i filari alberati, esistenti, vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi etc.;
  - conservazione dell'ambiente rurale;
  - creazione di piazzole di sosta attrezzate;
  - il riordino del sistema agrario.

#### **Art. 52undecies Alberi monumentali**

1. Il PI individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I Grandi Alberi" della Provincia di Padova. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali sono mirati al recupero ed alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

#### **Art. 52 duodecies Terrazzamenti**

1. Le aree individuate dal PI individuano terrazzamenti che non possono essere alterati ma valorizzati e migliorati in quanto rappresentano un elemento di pregio territoriale e della tradizione agronomica dell'ambiente collinare, promuovendo attività agricole sostenibili.
2. In queste aree deve essere valutato lo stato di conservazione dei terrazzamenti costituiti da contenimenti in pietra a secco o declivi naturali
3. Sono consentiti interventi di:
  - manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;

- nella conduzione dell'attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
- la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagli a poggio e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione, o quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

#### **Art. 52terdecies      Sistemi di interesse naturalistico**

4. Sono elementi peculiari naturalistici di elevato interesse indicati nelle tavole del PI, quali silt e cascata Schivanoia, i monumenti naturali geologici, le grotte, il filone delle forche del diavolo di Castelnuovo, il filone trachitico delle creste di Rocca Pendice e Passo Fiorine per la morfologia particolare per contatto geologico.
5. Sono considerati "invarianti di natura geologica" per l'ambito territoriale o per gli elementi caratterizzati da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni.
6. In questi ambiti è interdetto qualsiasi intervento di modifica ad esclusione di quelli di conservazione e diminuzione del pericolo.

#### **Art. 53              Zone di ammortizzazione e transizione (Area di connessione naturalistica)**

1. Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.
2. Le azioni da perseguire, sono le seguenti:
  - prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
  - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
  - organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
  - introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o per legname d'opera;
  - introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.
  - valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
3. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni sono quelli definiti dalla relativa ZTO.

4. Il PI individua le zone di connessione naturalistica, denominabili “buffer zone”. Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d’impatto con la zona urbana.

5. Le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal PAT sono attuate in relazione all’individuazione ed all’attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l’edificato ed il territorio “aperto” dovranno essere sempre realizzate.

6. Le aree individuate dal PI di ammortizzazione o transizione devono essere organizzate mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

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

#### **Art. 54           Aree SIC e ZPS - Aree nucleo o matrici naturali primarie**

1. Si definiscono tali gli ambiti che per la loro dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come modo locale di appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se posti in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.
2. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

#### **Art. 54bis   Corridoi ecologici (greenway e blueway), corridoi ecologici principali e secondari**

1. Il PI individua nel suo territorio i corridoi ecologici principali, la cui funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all’interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell’isolamento.
2. I corsi d’acqua svolgono il ruolo di “corridoio ecologico”, ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.
3. Tali corridoi partecipano alla costruzione della rete ecologica del PAT, ossia all’insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal Piano, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
4. La rete ecologica del PI è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari.
5. In relazione al territorio considerato si dovrà mettere a sistema:
  - aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - zone umide anche minime;
  - aree boscate anche minime;
  - corsi d’acqua naturali e artificiali;

- prati;
  - siepi e filari;
  - neo-ecosistemi paranaturali.
6. Prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:
- i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
  - i corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
  - le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
  - le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.
7. Il PI, in relazione alla qualità del processo di urbanizzazione, individua aree dove sono previste adeguate compensazioni per la perdita di spessore ecologico causata dalla crescita urbana, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche del contesto.
8. Nelle aree individuate dal PI è obbligatorio:
- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
  - adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.
9. In caso di barriere infrastrutturali, il PI le suddivide in due gradi con relativo obbligo di intervento:
- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo), da estendere a 30 m in prossimità delle zone residenziali esistenti e programmate.
  - 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.  
Obbligatorietà degli interventi di mitigazione: per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
10. In caso di barriere naturali (corsi d'acqua, etc.) deve essere valutata la possibilità di inserire in ambiti predeterminati degli "Ecodotti", al fine di superare la barriera e consentire la continuità dei flussi dispersivi. Gli attraversamenti costituiti da sottopassi, sovrappassi e/o ecodotti potranno essere individuati in

base alle specie faunistiche che frequentano le zone e alle loro abitudini. Si individuano alcune categorie principali:

- piccoli animali terrestri che sono attratti dal calore e dalla luce evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia normalmente usano cunicoli sotterranei, p.e. volpi, mustelidi ed altri piccoli mammiferi.

### **Art. 55      Attività produttive in zona impropria**

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto e assentite dal PRG previgente.
2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività produttive e comunque nel rispetto dei contenuti della normativa vigente.

#### ***Interventi***

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso.
4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede delle attività produttive fuori zona.
5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.
6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:
  - volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede;
  - altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
  - distacchi disciplinati dall'art. 14 delle NTO.
7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:
  - a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
  - b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.
8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, 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.
9. 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 nell'ambiente circostante.

#### ***Parcheggi***

10. Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 13, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:
  - a) -per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
  - b)- per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

## **Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale**

11. Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:
- strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
  - impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;
12. Ogni progetto:
- deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
  - deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

## **Convenzione**

13. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente.
14. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.
15. Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti in zona impropria alla data di adozione del PAT, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva ma privi di scheda norma, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) (con esclusione della demolizione e ricostruzione), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
16. Nel caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività produttiva esercitata è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa apposita variante urbanistica al P.I. redatta ai sensi della L.R. 11/04 che ne attesti la compatibilità con il contesto urbanistico, edilizio, territoriale e viabilistico, nel rispetto delle più recenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.
17. Per i cambi di destinazione d'uso, dovrà essere presentata apposita richiesta nella forma dell'Accordo PP, ai sensi dell'articolo 2 e 3 delle presenti NT, da sottoporre al parere tecnico e istruttorio.
18. Nei fabbricati di cui al comma 15 non sono ammesse nuove attività insalubri di 1° classe. Quelle esistenti alla data di adozione del PAT, sono da considerarsi "da trasferire" e pertanto, nei relativi fabbricati sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria.
19. Per le attività insalubri di 2° classe il soggetto interessato, 15 giorni prima dell'inizio dell'attività, deve relazionare al Comune sulle cautele adottate al fine di tutelare la salute pubblica. In particolare la comunicazione di inizio attività deve essere corredata da idonea documentazione atta a descrivere con esattezza il ciclo di lavorazione, l'ubicazione dell'impianto e le sostanze processate, detenute o rilasciate nell'ambiente (schema di impianto, descrizione dei cicli di lavorazione, scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, etc.).
20. Il Comune, sentito il parere dell'ULSS competente, può vietare l'intervento o assoggettarlo a particolari cautele nell'interesse della salute pubblica.
21. Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalla natura dei rifiuti di lavorazione e le autorizzazioni e nullastosa necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

### **Repertorio delle schede norma delle attività produttive in zona impropria**

22. Il Repertorio delle Schede Norma delle Attività riguarda le attività artigianali, industriali, commerciali, alberghiere ubicate in zona impropria ed è contenuto nell'Appendice 5 quale parte integrante alle presenti NTO.

23. Vengono riportati nel repertorio i seguenti dati:

- l'elenco delle attività identificate con lo stesso numero riportato nelle schede di analisi e nelle schede di progetto, e che identifica dette attività anche sulle planimetrie del PI;
- la zona del PI. in cui vengono a trovarsi le attività;
- la superficie fondiaria e la superficie coperta, rilevate nelle schede dello stato di fatto;
- la superficie coperta dell'ampliamento concesso;
- le superfici destinate a parcheggio e a verde riferite ad ogni insediamento.

### **Dismissioni, trasferimento o ridimensionamento in riduzione dell'attività produttiva**

24. In caso di dismissioni o ridimensionamento in riduzione dell'attività produttiva è possibile il recupero delle superfici e volumi produttivi trasformandoli a destinazione residenziale previo accordo pubblico privato con calcolo del plusvalore generato dalla rivalutazione dell'edificio e come indicato all'art. 5 delle NTO. La proposta di accordo pubblico-privato, che dovrà essere recepita in variante al PI, dovrà contenere le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile e di progetto con calcolo delle superfici e volumi oggetto di cambio d'uso nonché, nel caso di dismissione dell'attività, visura camerale di cessazione dell'attività. Nel caso del ridimensionamento in riduzione dell'attività produttiva dovrà essere presentata anche la relativa Scheda Norma aggiornata.

25. E' consentita anche la demolizione dell'edificio con ripristino dell'area a seminaturale e con riconoscimento di un credito edilizio, nelle modalità previste dalla L.R. 14/2017, che potrà essere usato all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata.

### **Art. 56 Sportello unico per le attività produttive**

1. Il campo di applicazione dello sportello unico di cui alla L.R. 55/2012 nonché circolare n. 1 del 20 gennaio 2015 e D.G.R. n. 832 del 15 marzo 2010, è relativo alle attività d'impresa con riferimento all'edilizia produttiva di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i., ed è limitato all'ampliamento di edifici produttivi esistenti ubicati in zona D e anche in zona impropria.

2. Ai sensi della L.R. 55/2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante" sono consentite ai sensi di:

- art. 2 gli interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale;
- art. 3 gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;
- art. 4 gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, esclusivamente nelle modalità indicate nei rispettivi articoli.

La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 55/2012 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

3. Sono esclusi in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria in caso di attività produttive in zona impropria;
  - b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di approvazione del PAT;
  - c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
  - d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
  - e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  - f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  - g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc..
4. In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.
5. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:
- controllo dell'inquinamento diffuso:
    - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
    - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
    - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
  - regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
  - funzione di equilibrio tra le specie;
  - riduzione dell'impatto ambientale;
  - miglioramento del paesaggio.
6. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.
7. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento del PAT.

## **Art. 57     Aree soggette a riqualificazione e riconversione**

1. Le aree da riqualificare individuano le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.
2. In tali aree potrà essere redatto un Piano Guida di cui all'art. 9 comma 6 delle presenti NTA, che provvederà alla redazione di schede di analisi e di progetto per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, individuando le unità minime di intervento.
3. La progettazione del Piano Guida dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la

riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

4. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei parametri indicati nel repertorio normativo, e comunque tutti gli interventi edilizi finalizzati al recupero edilizio dell'esistente. Per gli interventi che permettano l'arretramento della sagoma dell'edificio al fine di ristabilire la distanza di legge dagli edifici limitrofi, e, qualora prospicienti la sede stradale, permettano altresì l'arretramento della proprietà di almeno un metro di profondità, con relativa cessione al Comune dell'area per ampliare la sede stradale, viene concessa una premialità volumetrica pari al 20% del volume attuale dell'edificio, con possibilità di elevarsi in altezza di un piano rispetto all'attuale, in deroga all'indicazione del repertorio normativo.
5. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, per le attività produttive e di prestazione di servizi, relativamente agli interventi edilizi che interessino i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi, per necessità di realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, sono consentiti gli interventi diretti nei limiti dei parametri urbanistici della ZTO a cui appartengono.
6. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, sono possibili strumenti urbanistici attuativi che assolvano ai compiti di cui al comma 2 del presente articolo e che prevedano come obiettivo principale la riqualificazione del tessuto urbano, compresa la messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali che connettono l'area con le principali vie di comunicazione. Sono inoltre da considerarsi pertinenti agli interventi di riqualificazione del tessuto urbano anche gli spazi di connessione tra l'area e la viabilità principale, ancorché non ricompresi nel retino di riqualificazione.
7. Il PAT individua le aree di riqualificazione di interesse strategico che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie. Gli obiettivi indicati per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti nonché la disciplina degli interventi volti a definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici sono integrati con le indicazioni della Legge Regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. In particolare gli obiettivi del PAT per tali aree sono integrati con quelli dell'articolo 3 della LR 14/2017 mentre la disciplina degli interventi ammessi dovrà tenere in considerazione i disposti dell'articolo 5 "Riqualificazione edilizia ed ambientale", dell'articolo 6 "Riqualificazione urbana" e dell'articolo 7 "Rigenerazione urbana sostenibile".

## **Art. 58     Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale**

1. Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.
2. Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

## **Art. 59     Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico**

1. Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sotto indicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
  - b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
  - c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
  - d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
  - e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.
2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.
3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:
- a) - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
  - b) - il recupero di gravi condizioni di degrado.

## **Art. 60 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del PI. previgente 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, salvo deroghe normative di carattere statale.
2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato e qui si intendono riportate, con la classificazione di zona specifica in cui ora ricadono. Inteso anche che se le aree non sono state attuate, indipendentemente da quanto riportato nel repertorio normativo esse rimangono soggette a S.U.A.

## **Art. 61 Disposizioni di carattere geologico – idoneità delle aeree**

1. Il PAT individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica.
2. Il PI potrà meglio definire, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PI che viene aggiornato con variante ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i..
3. Le istanze per l'approvazione di titoli abilitativi dovranno essere corredate da relazione geologico-geotecnica-sismica che descriva in modo compiuto la compatibilità geologica dell'intervento nel contesto in cui ricade.

### **Aree idonee**

4. Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità

territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della media capacità portante dei terreni presenti in certe zone dell'ambito e per la presenza di falda comunque a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.

#### **Aree idonee a condizione**

5. Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di interventi, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica ed idrogeologica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.
6. Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico - aree di pianura. Rientrano in questa casistica le aree caratterizzate da bassa permeabilità (inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/s) (in colore giallo nella tavola n. 3 - Fragilità, del PAT).
  - a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
  - b. La presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta comunque in considerazione per ogni possibile interazione con le opere in progetto.
  - c. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche.
  - d. Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
7. Idoneità a condizione legata alle condizioni idrauliche  
Rientrano in questa casistica le aree individuate come aree a deflusso difficoltoso.
  - a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto, oltre ad una valutazione di compatibilità idraulica di progetto.
  - b. Per le aree identificate dal PAI valgono le Norme Tecniche del piano stesso come strumento di pianificazione sovraordinata.
8. Idoneità a condizione: cave dismesse  
Il recupero delle cave dismesse o il loro utilizzo per altri usi deve essere preceduti da studi ed analisi appropriati di natura ambientale, geologica e geotecnica oltre ad una adeguata caratterizzazione ai sensi di legge (D. Lgs, 152/2006) in caso di riempimento con materiale proveniente da altri siti. Si prescrive la conservazione del sito con il potenziamento dei processi biocenotici in atto, il riuso dei volumi edificati esistenti con unzioni di documentazione e servizio e soprattutto l'inserimento del sito in percorsi didattico-naturalistici, come previsto del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei - Norme di Attuazione (2005).
9. Idoneità a condizione: ambito collinare  
Il territorio comunale è stato suddiviso in ambito di pianura e collinare. Quest'ultimo è stato classificato come area idonea a condizione in considerazione della pendenza de versanti, della necessità di eseguire scavi e quindi modifiche della pendenza per qualsiasi tipo di intervento e per la generale predisposizione dei rilievi euganei alla instabilità.
10. Idoneità a condizione: frane non attive  
Si tratta di aree di particolare delicatezza per la presenza di dissesti franosi riconosciuti ma non attivi. L'idoneità dell'intervento deve essere acclamata in modo evidente, diversamente l'intervento deve essere considerato non attuabile. Si dovranno preferire interventi di limitata entità, con strutture leggere e limitare

al minimo sterri e riporti. Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'interazione tra l'intervento e le acque superficiali e profonde.

#### **Aree non idonee**

11. In queste aree l'edificazione non è consentita. Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di dissesto essendo poste in corrispondenza di frane riconosciute attive ed aree a forte pendenza; in queste aree gli eventuali interventi, quali ad esempio opere idrauliche, infrastrutture, ecc. sono subordinati ad evidenza che l'intervento migliori le condizioni di stabilità.
12. In queste aree sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione.
13. Gli interventi di cui al punto 2 devono essere preceduti da una specifica relazione geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e la coerenza con le indicazioni generali di tutela. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi anche storica delle condizioni geologiche e/o idrogeologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.
14. A seguito di motivate indagini di dettaglio proposte con relazione geologica a firma di tecnico abilitato laureato, è possibile proporre variante al PI per la modifica di tutto o parte di "aree non idonee" ad "aree idonee a condizione" come previsto dall'art. 65 delle NT del PAT. La relazione geologica dovrà chiaramente dichiarare le motivazioni, le responsabilità relative alla modifica dell'area, eventuali prescrizioni nonché riportare l'estratto del PI attuale ed estratto del PI con indicazione della modifica del perimetro proposto. In fase di progettazione edilizia, tali indagini dovranno essere confermate da apposita relazione geologica specifica dell'intervento nonché relazione geotecnica a firma rispettivamente di geologo e ingegnere geotecnico abilitati, nonché, dovrà essere presentato a firma dei proprietari dichiarazione di responsabilità in merito alla richiesta di edificazione.
15. Le varianti al PI potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori individuati nel PAT.
16. **Aree a forte pendenza**  
Questi siti sono individuati nella tavola 3 e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Si tratta di aree a forte pendenza per particolari assetti strutturali del substrato roccioso. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione con presentazione di specifico progetto come descritto al punto precedente.
17. **Frane attive**  
Questi siti sono individuati nella Tavola 3 del PAT e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione con presentazione di specifico progetto come descritto all'articolo precedente.

#### **Terreni poco permeabili**

18. La presenza di terreni poco permeabili deve essere tenuta in considerazione nella realizzazione di interventi urbanistici. Questa condizione, non modificabile, deve essere studiata con una accurata indagine geologica, affinché l'opera sia realizzabile in sicurezza, adottando il principio della "equivalenza idraulica" ovvero l'opera non deve modificare in senso peggiorativo la capacità di infiltrazione dei terreni dell'acqua meteorica. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. In questo senso si richiamano, quali parti integranti delle presenti norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al settore produttivo - VCI del PAT.

#### **Sorgente calda e Sorgente fredda**

19. Ambiti non ancora normati dal PA, tuttavia sono dettate dal PAT le seguenti prescrizioni:

- nel raggio di m 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
- nel raggio di m 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

### ***Direttive e prescrizioni di carattere geologico***

20. Nella progettazione dovranno essere rispettate le seguenti direttive e prescrizioni:

- a. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- b. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- c. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;
- d. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.
- e. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopeditoni dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
- f. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
  - > 800 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
  - > 700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
  - > 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

- h. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in CLS con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.
- i. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.
- j. Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che il comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:
- nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto c). I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto j). Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- k. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
- l. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
- m. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
- n. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
- o. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza.
- p. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904, sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
1. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

2. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
  3. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.
- q. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:
1. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  2. la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
  3. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  4. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
- r. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.
- s. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 37 della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs 152/2006.
- t. Oltre alle N.T.O. del PI nel rilascio dei permessi a costruire si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/92 CEE recepito dalla Regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

## **Art. 62 Disposizioni di carattere idraulico**

1. Tutti gli interventi che riguardano la trasformazione del suolo devono attenersi alle prescrizioni della Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT, del PI e del Piano delle Acque.
2. I seguenti principi base di mitigazione idraulica devono essere rispettati integralmente ai fini di ottenere le prescritte autorizzazioni nelle pratiche urbanistiche o edilizie che prevedono la modifica del livello di impermeabilizzazione del suolo:

### **a) Invarianza dei coefficienti di afflusso**

Per i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e nel caso di ristrutturazione/ampliamenti di quelli esistenti non si devono verificare aumenti dei coefficienti di afflusso e dei coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, in tal modo garantendo la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle.

#### **b) Vie d'acqua esistenti**

E' obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:

- a) è necessario sempre salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
- b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) eventuali ponticelli o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione in essere immediatamente a monte o quella in essere immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali e/o ciclabili e/o pedonali, la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; nel caso le nuove arterie di progetto siano contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la preesistente capacità di convogliare flusso e il rispetto del volume preesistente, volume da conteggiare per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

Su tutto il territorio comunale sono vietati interventi di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

In caso di tombamento è obbligatorio ricostruire dal punto di vista plano-altimetrico le sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate.

#### **c) Continuità idraulica**

La continuità idraulica lungo le vie d'acqua deve essere garantita in ogni situazione ed in ogni istante. Interventi di tombamento di vie d'acqua devono avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (in generale tutti gli attraversamenti) nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

#### **d) Interventi edilizi**

La Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI:

- a) definisce la possibilità o meno di poter eseguire vani interrati e, nel caso venga permesso la costruzione di vani interrati, definisce procedure e vincolistiche finalizzate a conseguire l'esecuzione in sicurezza;
- b) può prevedere la necessità di eseguire una rimodellazione locale del territorio per portate il sedime dei fabbricati su livelli di sicurezza per quanto riguarda la riduzione del rischio connesso alla possibilità che accadano ristagni di acqua di pioggia. In questo caso la quota di riferimento, salvo motivata scelta del progettista del progetto oggetto di Titolo Abilitativo, si deve intendere come quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area oggetto di edificazione; in zona agricola la quota di riferimento deve essere intesa come il punto più alto delle baulature della sistemazione agraria esistente in zona.
- c) Gli interventi urbanistici valutati nella compatibilità idraulica del PI dovranno adottare tutte le misure di mitigazione idraulica individuate. In particolare laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette

misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Nel progetto dell'intervento edilizio dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate adottate. La progettazione e successiva attuazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico. Preliminarmente alla progettazione il progettista dovrà verificare con sopralluoghi e con colloqui presso gli Enti gestori del sistema di deflusso delle acque di pioggia lo stato della preesistente rete di smaltimento e documentarne la *continuità idraulica* ed esistenza di un recapito finale. Per alvei privati e minori valgono le disposizioni degli art. 893-892 del Codice Civile nonché il disposto dell'art. 891 dello stesso Codice Civile.

Per interventi relativi a nuova edificazione o ristrutturazione edilizia che modifica il tasso di impermeabilizzazione del lotto di riferimento la verifica di compatibilità con le presenti NTO dovrà essere certificata in apposita relazione redatta a cura del progettista.

Le quote d'imposta degli interventi edilizi non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento interessante le aree esterne. Gli eventuali piani interrati, con rampa di accesso coperta, devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e possono essere previste aperture (rampe o bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta ed in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica con evento alluvionale.

#### **e) Certificato di agibilità**

Alla segnalazione certificata di agibilità dovrà essere allegata idonea attestazione firmata congiuntamente dal Direttore dei Lavori, dal Concessionario e dall'Impresa esecutrice, inerente il rispetto delle presenti NTO e la corretta esecuzione delle opere di mitigazione idraulica. E' chiaro che gli interventi in questione, riguardando l'immobile in proprietà, non possono essere considerati opere di urbanizzazione primaria, scomputabili dagli eventuali oneri dovuti al Comune: esse infatti rivestono primariamente un interesse diretto per chi le realizza che, così operando, pone la proprietà al riparo dagli effetti di eventi calamitosi, costituendo altresì prevenzione dal rischio di causare, sotto la propria responsabilità, danni a terzi.

#### **f) Rete acque bianche e nere**

In presenza di rete fognaria pubblica, è vietato convogliare la rete delle acque bianche meteoriche nella condotta della rete fognaria.

Su edifici pubblici e privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, è obbligatoria la realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per:

Usi esterni

- irrigazione delle aree verdi
- lavaggio delle aree pavimentate
- autolavaggi

- alimentazione delle reti antincendio

#### Usi interni

- alimentazione delle cassette di scarico dei WC
- alimentazione di lavatrici
- distribuzione idrica per piani interrati
- lavaggio auto.

Il dimensionamento dovrà essere eseguito secondo lo schema reso da parte dell'ufficio SUE.

In presenza di condotta delle acque bianche o di convogliamento della rete stessa in scoli, dovranno obbligatoriamente essere realizzati dei volumi appositi per il trattenimento delle acque meteoriche di supero all'interno dell'area di pertinenza in modo da convogliare le stesse alla rete delle acque bianche o nello scolo in tempi successivi alle precipitazioni.

#### **g) Allacciamento alla rete fognaria pubblica**

I richiedenti un Titolo Abilitativo devono presentare il progetto di allacciamento alla rete delle acque al Soggetto Gestore se diverso dall'Amministrazione Comunale.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori imposti, il soggetto gestore della rete fognaria pubblica emetterà l'attestazione di avvenuto allacciamento e la stessa dovrà essere allegata alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

### **3. Prescrizioni del Consorzio di Bonifica allegate al PAT**

- Il volume complessivo da invasare e laminare internamente nei progetti non dovrà tassativamente essere inferiore a quello derivante dal calcolo idrologico utilizzando gli schemi riportati nella VCI o altri più aggiornati qualora a favore della sicurezza idraulica con raccomandazione di localizzare le future aree di invaso e laminazione nelle zone prossime e immediatamente antistanti i punti di scarico delle acque meteoriche.
- E' assolutamente vietato il tombinamento o l'eliminazione di affossature esistenti; l'eventuale consenso al tombamento di dette affossature necessita di un ripristino del loro volume d'invaso attraverso la realizzazione di dispositivi equivalenti; resta comunque inteso che le condizioni idrauliche di deflusso ed, in particolare, il percorso delle acque meteoriche scolanti dalle aree limitrofe non dovranno subire variazioni a seguito della realizzazione delle opere in oggetto.
- Tutta la rete minore di collegamento con gli scoli consortili dovrà essere verificata e, dove necessario, rizezionata al fine di evitare l'instaurarsi di fenomeni di rigurgito tali da provocare ristagni d'acqua od allagamenti in corrispondenza alle zone limitrofe a quelle autorizzate; è altresì prioritario generare lungo la stessa rete minore una fascia di rispetto tale da vincolarne la posizione e garantirne la funzionalità.
- Tutti gli attraversamenti della rete minore di cui al punto precedente, se necessario, dovranno essere realizzati con manufatti tali da non generare fenomeni di rigurgito considerando eventi di piena critici con tempo di ritorno di 50 anni; inoltre, le quote di posa di detti manufatti dovranno essere adeguate al rizezionamento delle stesse affossature e comunque dovranno essere validate dal Consorzio.
- Sia per le aree destinate alla laminazione così come per la rete minore di collegamento con gli scoli consortili ricettori, dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecniche di calcolo con quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; detti elaborati dovranno essere approvati ed autorizzati dal Consorzio.
- Ogni opera fissa che dovesse essere eseguita a distanza inferiore a m 10 dai cigli della rete idrografica consortile, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio; la fascia di rispetto lungo detti scoli per il passaggio dei mezzi adibiti alla manutenzione dovrà presentare una larghezza minima di m 5, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore.

- Eventuali fasce alberate potranno essere autorizzate ad una distanza commisurata all'importanza dello scolo e comunque non inferiore a m 5 dai cigli della rete idrografica consortile; dette alberature non dovranno arrecare alcun pregiudizio al passaggio dei mezzi consortili adibiti alla manutenzione ordinaria, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore.
- E' vietato nel modo più assoluto lo scarico di acque luride o comunque inquinanti negli scoli consortili ricettori.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere idrauliche finalizzate alla mitigazione idraulica dei piani urbanistici attuativi o altri interventi edilizi saranno a totale carico del richiedente ad esclusione delle opere consortili in gestione al Consorzio di Bonifica.
- Eventuali danni causati a terzi, in conseguenza di quanto autorizzato, saranno ad ogni titolo a carico del richiedente.

### **Art. 63 Disposizioni per le zone significative**

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria alla scala 1:2000, salvo quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, per le aree inedificate all'interno delle zone territoriali omogenee è semplicemente indicativo.
2. I dati riguardanti la **capacità insediativa teorica** del PI, la superficie edificata e non edificata delle singole zone, il volume esistente e di progetto, gli abitanti insediati e insediabili, gli alloggi esistenti e di progetto, ecc, sono finalizzati alla verifica del dimensionamento complessivo del piano e dei servizi.

### **Art. 64 Disposizioni per il monitoraggio del piano**

1. L'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione del Veneto, nella riunione del 20 settembre 2016, ha espresso parere favorevole (parere n. 177) alla proposta di Rapporto Ambientale allegata al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Teolo, con la prescrizione di istituire un Piano di Monitoraggio al fine della verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della verifica delle previsioni di Piano e della tempestiva individuazione di opportune misure correttive e/o compensative degli eventuali impatti negativi non previsti derivanti dalla attuazione del Piano.

### **Art. 65 Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali**

1. Le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
2. Le disposizioni che disciplinano il procedimento per l'apertura delle medie strutture di vendita nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 18, comma 5, della LR 28 dicembre 2012, n. 50, e le procedure inerenti le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, sono disciplinate dal Regolamento del Comune di Teolo.
3. Ai sensi del comma 10 dell'articolo 2 del Regolamento regionale per l'applicazione della LR n. 50/2012, al di fuori del centro urbano la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale, a condizione che il Comune verifichi l'inesistenza di aree di insediamenti disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico e del centro urbano, e che l'iniziativa venga a ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie (superiori 1.500 mq) o grandi strutture di vendita, purché la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

## **Art. 66 Impianti e cartellonistica pubblicitaria**

1. L'installazione di impianti e cartelli pubblicitari è soggetta a specifica autorizzazione nonché di pareri e autorizzazioni di enti terzi qualora l'area dove posizionarli sia in aree o fasce di vincolo o rispetto.
2. Dovrà essere rispettato quando indicato nel Regolamento degli impianti pubblicitari.
3. Ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'articolo 134 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente, che provvede su parere vincolante, salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 5, del soprintendente. Decorsi inutilmente i termini previsti dall'articolo 146, comma 8, senza che sia stato reso il prescritto parere, l'amministrazione competente procede ai sensi del comma 9 del medesimo articolo 146.
4. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni indicati nel comma 3 è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggetti a tutela.

## **Art. 67 Cave dismesse**

1. Trattasi di ambiti di cave già normati dal Piano Cave del Parco Regionale dei Colli Euganei, con la previsione di conservazione. Schede Piano Cave n. 48 - Monte Brustola e n. 50 - Monte Matello.
2. Le rimanenti cave indicate nel PI potranno essere recuperate in armonia con le indicazioni del Piano Ambientale.
3. Tali siti sono soggetti a conservazione e potenziamento dei processi biocenotici in atto e potranno essere inseriti in percorsi didattico-naturalistici.
4. Le cave dismesse, abbandonate o in attività non costituiscono vincolo dal punto di vista amministrativo.

## **Art. 68 Zone militari**

1. Trattasi di area per usi vari militari, già normata da legge statale specifica.
2. In accordo con gli organismi competenti sarà possibile valutare la possibilità di una sua riqualificazione.

## **Art. 69 Inquinamento luminoso**

1. Dovrà essere rispettato quanto previsto nel Regolamento per il contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 17/2009 ai fini della riduzione dell'inquinamento luminoso, della sicurezza del traffico veicolare e delle persone, della tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici, del risparmio energetico e del consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.
2. Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:
  - impianti di illuminazione pubblici;
  - impianti di illuminazione stradali;
  - impianti di illuminazione privati;
  - impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
  - impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;
  - fari rotanti;

- insegne pubblicitarie, vetrine.

**3.** In particolare, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione di giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione di colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a basse pressioni (ad emissione pressoché monocromatica)
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

## **Art. 70    Inquinamento acustico**

1. Dovrà essere rispettato quanto previsto nel Piano di classificazione acustica per la riduzione dell'inquinamento acustico anche attraverso interventi di mitigazione.

*Appendice A*  
Norme Tecniche Operative

**Fabbricati oggetto di grado di tutela**

Edificio n.	ZTO da P.I.	Grado di tutela	Vincoli piani superiori
1	E/PR	1	-
2	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
3	E/RNO	2	Vincolo Piani superiori
4	E/PR	2	Beni culturali
5	E/PR	1	Beni culturali
6	F2	1	Beni culturali
7	E/PR	2	-
8			
9	A	3	-
10	A	1	Beni culturali
11	A	2	-
12	A	3	-
13			
14	A	1	-
15	A	2	-
16	A	2	-
17	A	2	-
18	A	2	Beni culturali
19	A	2	-
20	A	2	-
21	A	2	-
22	A	2	-
23	A	2	-
24	A	2	-
25	A	2	Vincolo Piani superiori
26	A	2	-
27	E/IP	2	-
28	A	3	-
29	A	3	-
30	A	3	-

31	A	3	-
32	A	2	-
33	A	2	-
34	E/PA	2	-
35	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
36	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
37	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
38	B	2	-
39	B	2	-
40	E/PA	2	-
41	C1	2	-
42	E/PA	2	-
43	C1	2	-
44	E/PA	2	-
45	E/PA	2	-
46	E/PR	2	-
47	E/PR	2	-
48	C1	2	Vincolo Piani superiori
49	C1	3	-
50	F2	2	Beni culturali
51	C1	2	-
52	C1	2	-
53	C1	2	-
54	C1	2	Vincolo Piani superiori
55	F2	2	Beni culturali
56	F2	2	Beni culturali
57	F2	2	Beni culturali
58	F2	2	Beni culturali
59	E/PR	3	-
60	C1	2	Vincolo Piani superiori
61	C1	2	-
62	E/PR	2	-

63	C1	3	-
64	B	2	-
65	A	3	-
66	A	1	Beni culturali
67	A	2	-
68	A	2	-
69	A	2	Beni culturali
70	A	2	-
71	A	2	-
72	A	2	-
73			
74	A	2	-
75	A	2	-
76	A	2	-
77	A	2	Beni culturali
78	A	2	-
79	A	2	
80	A	1	Beni culturali
81	A	2	-
82	A	2	-
83	E/PR	2	-
84	A	2	-
85	F5	2	-
86	B	2	-
87	C1	2	-
88	A	2	-
89	A	2	-
90	C1	2	-
91	F2	2	Beni culturali
92	F2	2	Beni culturali
93	C1	2	-
94	TR/1	1	-

95	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
96	E/PA	3	-
97	A	3	-
98	A	2	Vincolo Piani superiori
99	A	1	-
100	A	1	Beni culturali
101			
102	A	1	Beni culturali
103	A	1	Beni culturali
104	A	1	Beni culturali
105	A	1	Beni culturali
106	A	1	Beni culturali
107	A	1	Vincolo Piani superiori
108	E/PR	2	-
109	E/PR	3	-
110	E/PR	3	-
111	E/PA	2	-
112			
113	F2	2	Beni culturali
114	B	2	Vincolo Piani superiori
115	B	2	-
116	F2	2	Beni culturali
117			
118			
119			
120	C1	1	-
121	C1	2	-
122	C1	3	-
123	C1	2	-
124	C1	2	-
125	C1	2	-
126	C1	2	-

127	A	2	-
128	A	2	-
129	A	1	Beni culturali
130	E/PA	2	-
131	E/PA	1	Beni culturali
132	E/PA	2	-
133	E/PA	2	-
134	E/PA	2	-
135	E/PA	2	Beni culturali
136	E/PA	2	Beni culturali
137	E/PA	2	-
138	E/PA	2	Beni culturali
139	F2	1	Beni culturali
140	F2	2	Beni culturali
141	E/PA	3	Vincolo Piani superiori
142	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
143	E/PA	2	-
144	E/PA	2	-
145	E/PA	2	-
146	E/TR	2	-
147	E/TR	3	Vincolo Piani superiori
148	E/TR	3	-
149	E/TR	3	-
150	E/TR	2	-
151	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
152	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
153	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
154	E/TR	3	-
155	E/TR	3	-
156	E/TR	3	-
157	C1.1	2	-
158	C1	2	-

159	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
160	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
161	E/TR	3	-
162	E/TR	3	-
163	E/TR	2	-
164	E/TR	2	-
165	E/TR	2	-
166	C1.1	1	Beni culturali
167	E/PA	2	-
168	C1.1	2	-
169	E/TR	2	-
170	E/PA	3	-
171	C1.1	2	-
172	E/TR	2	-
173	E/PA	2	-
174	C1.1	2	-
175	E/TR	3	-
176	C1.1	2	-
177	E/PA	2	-
178	C1	2	-
179	C1	2	-
180	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
181	E/PA	1	-
182	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
183	E/PA	2	-
184	E/PA	3	Vincolo Piani superiori
185	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
186	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
187	E/PA	2	-
188	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
189	A	1	Beni culturali
190	E/PR	2	-

191	A	1	-
192	A	1	-
193	E/PR	2	-
194	E/PR	2	-
195	C1.1	3	-
196	E/PA	3 (DCC 35/2020)	Vincolo Piani superiori
197	A	2	Beni culturali
198	A	1	Beni culturali
199	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
200	E/PR	2	-
201	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
202	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
203	A	1	Beni culturali
204	A	1	Beni culturali
205	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
206	C1	2	Vincolo Piani superiori
207	E/PR	2	-
208	E/RNO	2	-
209	E/PA	2	-
210	E/PA	2	-
211	E/PA	3	Vincolo Piani superiori
212			
213	E/TR	2	Vincolo Piani superiori
214	E/PA	2	-
215	E/PA	2	-
216	E/RNO	3	-
217	E/RNO	2	-
218	E/PR	3	-
219	E/PA	2	-
220	E/PR	2	-
221	E/PR	2	-
222	E/PA	2	-

223	E/PA	3	-
224	E/PR	2	-
225	E/PR	2	-
226	E/PR	2	-
227	E/PA	2	-
228			
229	A	1	Beni culturali
230	A	1	Beni culturali
231	E/PA	2	-
232	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
233	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
234	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
235	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
236	C1.1	2	Vincolo Piani superiori
237	C1.1	2	-
238	E/RNO	1	Beni culturali
239	E/PR	3	-
240	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
241	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
242	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
243	E/PR	2	-
244	E/PR	3	-
245	E/PR	3	-
246	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
247	E/PR	2	-
248	E/PR	2	-
249	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
250	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
251	E/PR	2	-
252	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
253	E/PR	2	-
254	E/PR	2	-

255	E/PR	3 (DeCC 43/2021)	-
256	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
257	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
258			
259	E/IP	3	Vincolo Piani superiori
260	E/PR	2	-
261	E/PR	2	-
262	E/PR	2	2
263			
264	E/IP	2	-
265	E/PR	2	-
266	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
267	E/PR	2	-
268	E/PR	3	Vincolo Piani superiori
269	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
270	E/PR	2	-
271	E/PA	3	-
272	E/PA	2	Vincolo Piani superiori
273	E/PA	2	-
274	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
275	E/PA	2	-
276	E/PA	3	-
277	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
278	E/PR	3 (DCC 23/2019)	Vincolo Piani superiori
279	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
280	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
281	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
282	E/IP	2	-
283	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
284	E/IP	3	-
285	E/IP	3	Vincolo Piani superiori
286	E/IP	2	-

287	E/IP	2	-
288	E/IP	2	-
289	E/PR	2	-
290	E/PR	3	-
291	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
292	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
293	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
294			
295	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
296	E/PR	2	-
297	E/PR	3	-
298	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
299	E/PR	3	-
300	C1.1	3	-
301	C1.1	2	-
302	C1.1	2	-
303	C1.1	2	-
304	E/PR	2	-
305	E/PR	2	-
306	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
307	E/PR	2	-
308	E/PA	2	-
309	E/PA	3	Vincolo Piani superiori
310	E/PA	2	-
311	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
312	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
313	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
314	E/IP	3	Vincolo Piani superiori
315	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
316	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
317			
318	E/PA	2	Vincolo Piani superiori

319	E/PR	2	-
320	E/PA	2	-
321	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
322	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
323	E/IP	2	-
324	E/IP	2	Vincolo Piani superiori
325	E/IP	3	-
326	E/IP	2	-
327	E/PR	2	-
328	E/IP	3 (DCC 23/2019)	-
329	E/PR	2	-
330	E/PR	2	-
331	E/PR	2	-
332	E/PR	3	-
333	E/PR	2	-
334	E/PR	2	-
335	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
336	E/RNO	2	-
337	E/PR	1	Vincolo Piani superiori
338	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
339	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
340	E/RNO	3	-
341	E/PR	2	-
342	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
343	E/IP	3	Vincolo Piani superiori
344	E/PR	2	-
345	E/PR	2	-
346	E/PR	2	-
347	E/PR	2	Vincolo Piani superiori
348	E/PR	3	-
349	E/RNO	3	-
350	E/RNO	3	-

351	E/PR	3 (DCC 35/2020)	Vincolo Piani superiori
352	E/PR	2	-
353	E/PR	2	-
354	E/PR	3	-

## *Appendice A1*

### **Norme Tecniche Operative**

#### **- Nuove schede fabbricati soggetti a vincolo -**

Documentazione necessaria per l'analisi storica, edilizia, strutturale e di contesto per la verifica del reale grado di tutela da attribuire all'edificio in funzione del suo recupero e della sua funzionalità con proposta di nuova scheda fabbricato vincolato.

# Documentazione necessaria da presentare:

## 1. INQUADRAMENTO

- 1.1 Estratto PAT/PI
- 1.2 Estratto catastale
- 1.3 Foto aerea

## 2. SITUAZIONE ATTUALE

- 2.1 Scheda di vincolo attuale
- 2.2 Rilievo fotografico del bene su ogni lato
- 2.3 Rilievo fotografico del contesto in cui ricade
- 2.4 Relazione descrittiva.

Nota: nel territorio di Teolo sono molti gli edifici che concorrono a caratterizzare il paesaggio agrario, con numerose testimonianze di un'architettura rurale tradizionale, di rilevante interesse storico, frutto della stretta relazione tra l'attività dell'imprenditore agricolo e l'ambiente. Questa interazione tra uomo e territorio esprime una serie di valori culturali legati non solo alle tradizioni agricole locali, ma anche e soprattutto alle tecniche architettoniche e costruttive dei secoli scorsi. Tale patrimonio edilizio costituisce altresì, sia per il consistente numero di edifici che per la molteplicità di forme, un'importante risorsa per chi se ne avvale per fini residenziali, agricoli e per le attività di servizio contemplate dall'articolo 2135 del Codice Civile e dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n.228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n.57". Peraltro, anche il Legislatore nazionale con la legge 24 dicembre 2003, n. 378, "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale", ha inteso salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale, quali gli insediamenti agricoli, edifici e fabbricati rurali realizzati tra il XIII e il XIX secolo.

La relazione dovrà illustrare lo stato dell'edificio, le motivazioni che portano a chiedere il cambio del grado di tutela e l'illustrazione del contesto paesaggistico in cui ricade l'immobile. L'obiettivo è quello di rendere consapevoli tutti i diretti interessati che è l'intero patrimonio locale di architettura rurale, costituito sia dai beni immobili con valore culturale e testimoniale, che da nuovi edifici e manufatti rurali necessari alla conduzioni dei fondi, che rappresentano il "patrimonio" rurale del territorio. Più questo patrimonio sarà organicamente e tipologicamente coerente con il paesaggio circostante, più elevato sarà il suo valore, anche economico.

## 3. ANALISI FILOLOGICA

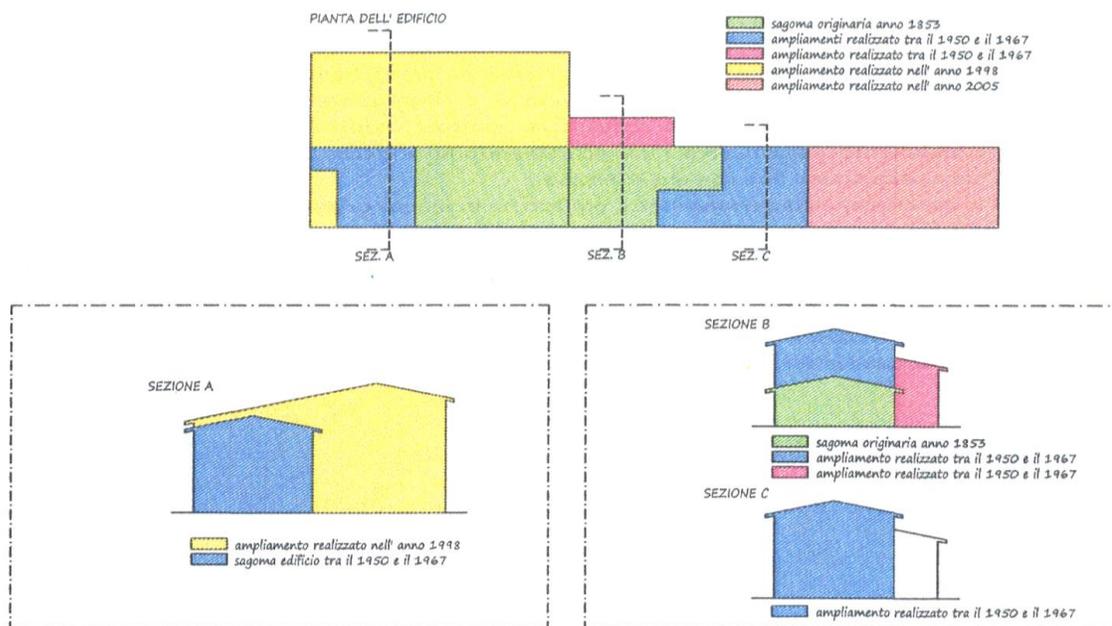
- 3.1 Estratto catasto austriaco
- 3.2 Estratto catasto austro-italiano
- 3.3 Estratto catasto italiano

3.4 Documentazione fotografica degli interni dell'immobile

3.5 Planimetria generale dei lavori eseguiti

3.6 Indicazione schematica delle diverse fasi che hanno interessato l'edificio nel corso del tempo.

Esempio:



#### 4. PROPOSTA DI INTERVENTO

Con simulazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico in cui ricade, con proposta di assegnazione di nuovo grado di vincolo secondo i seguenti schemi per passaggio dal grado di vincolo del PRG (art. 13 NTA) al grado di tutela del PAT (art. 34 NT):

*Vincoli PI - artt. 18-19 delle N.T. e interventi edilizi previsti dall'art. 17 delle N.T.*

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro filologico
- d) Risanamento conservativo
- e) Restauro propositivo
- f) Ristrutturazione parziale di tipo A
- g) Ristrutturazione parziale di tipo B
- h) Ristrutturazione globale
- i) Demolizione e ricostruzione
- j) Demolizione senza ricostruzione
- k) Nuova costruzione
- l) Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica

m) Ampliamento

Grado di tutela	Tipologia edifici	Interventi autorizzabili art. 3 D.P.R. 380/2001
1	Hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza	a, b, c, d, e
2	Hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza come grado 1 che hanno subito nel tempo interventi modificatori e impropri o considerati di architettura minore	a, b, c, d, e, f, h
3	Di valore tipologico e documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale	a, b, c, d, e, f, g, h, i, m

# Proposta di nuova scheda fabbricato vincolato.

Comune di <b>Teolo</b> Provincia di Padova	<b>Piano degli Interventi</b> L.R. 11/2004
---	---

<b>SCHEDA B</b>	Località:	<b>Numero fabbricato</b>	
	Ubicazione:		

**QUALITA' E CONSISTENZA DELLA VIABILITA' SECONDARIA:**

Tipo di pavimentazione: .....

Qualità: buona |\_| mediocre |\_| pessima |\_|

Consistenza (Km): .....

Tempo di percorrenza (min.): .....

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PRESENZA DI VINCOLI:**

Foglio n° .....particella n° .....

Edificio vincolato (L. 1089/39, D.L.vo 29/10/99 n° 490, ex. L.R. 24/85):      Si |\_| No |\_|

<b>CATASTI STORICI</b>

**RAPPORTO CON IL TERRITORIO CIRCOSTANTE:**

DESTINAZIONE O VOCAZIONE DOMINANTE DEL TERRITORIO LIMITROFO:

agricola  turistica  espansione urbana  altro: .....

TIPO DI COLTURA PREVALENTE NELLA ZONA:

seminativo  orticolo  pascolo  incolto  arboreo produttivo  altro: .....

ELEMENTI NATURALI O PAESAGGISTICI CONTIUGUI DI PARTICOLARE INTERESSE:

.....  
.....

**TIPOLOGIA**

- ISOLATO
- IN CORTINA
- A CORTE
- A SCHIERA
- ALTRO (SPECIFICARE) .....

**ASPETTI TIPOLOGICI:**

EPOCA DI COSTRUZIONE PRIMO IMPIANTO: .....

AMPLIAMENTI SUCCESSIVI: .....

OPERE DI DIFESA:

torri  mura di cinta  garitte  caditoie  feritoie  altro: .....

STATO DI DEGRADO DELLE OPERE DI DIFESA: .....

CONDIZIONE ATTUALE:

abitata  disabitata  parzialmente utilizzata

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:

buono  mediocre  precario

NOTE(degrado strutturale): .....

**ASPETTI FUNZIONALI:**

PRIMA DESTINAZIONE: .....

DESTINAZIONE ATTUALE: .....

**ELEMENTI DI FABBRICA:**

SCHEMA RESISTENTE: muratura portante  altro: .....

**CHIUSURE VERTICALI ESTERNE:**

muratura in tufo || muratura in pietra || altro: .....

**CHIUSURE ORIZZONTALI DI COPERTURA:**

in muratura || muratura e orditura lignea || orditura lignea || altro:.....

a terrazzo || a falde || altro: .....

praticabile || parzialmente praticabile || non praticabile ||

**CHIUSURE ORIZZONTALI INTERMEDIE:**

muratura || orditura lignea || altro: .....

**ELEMENTI DIVISORI INTERNI:**

muratura in pietra || muratura in mattoni forati || altro: .....

**MATERIALI IMPIEGATI PER LE FINITURE:**

**TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI VERTICALI ESTERNE:**

intonaco || muratura a vista || altro: .....

STATO DI CONSERVAZIONE: buono || mediocre || pessimo ||

**TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI VERTICALI INTERNE:**

intonaco || muratura a vista || altro: .....

STATO DI CONSERVAZIONE: buono || mediocre || pessimo ||

**SISTEMAZIONI DI PIAZZALI E CORTI:**

terra battuta || pietra locale || asfalto || altro: .....

STATO DI CONSERVAZIONE: buono || mediocre || pessimo ||

**COPERTURE:**

**MATERIALI UTILIZZATI:**(coppi, marsigliesi, ...): .....

STATO DI CONSERVAZIONE: buono || mediocre || pessimo ||

**PAVIMENTAZIONI INTERNE:**

**TIPOLOGIE RICORRENTI**(cotto, pietra, ....): .....

STATO DI CONSERVAZIONE: buono || mediocre || pessimo ||

**STATO DEGLI IMPIANTI:**

( E = efficiente, N = non efficiente, Z = non esistente )

	E N Z		E N Z		E N Z
IMP. IDRICO	_   _   _	IMP. ELETTRICO	_   _   _	SERV. IGIENICI	_   _   _
ALLACCIO GAS	_   _   _				
IMP. SMALTIM.	_   _   _		TIPO: .....		
IMP. RISCALDAM.	_   _   _		TIPO: .....		

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PARTICOLARE INTERESSE:** .....

.....

**DESCRIZIONE:**

.....

.....

.....

.....

**RELAZIONE STORICO - CULTURALE:**

.....

.....

.....

.....

.....

**FONTI BIBLIOGRAFICHE:**

.....

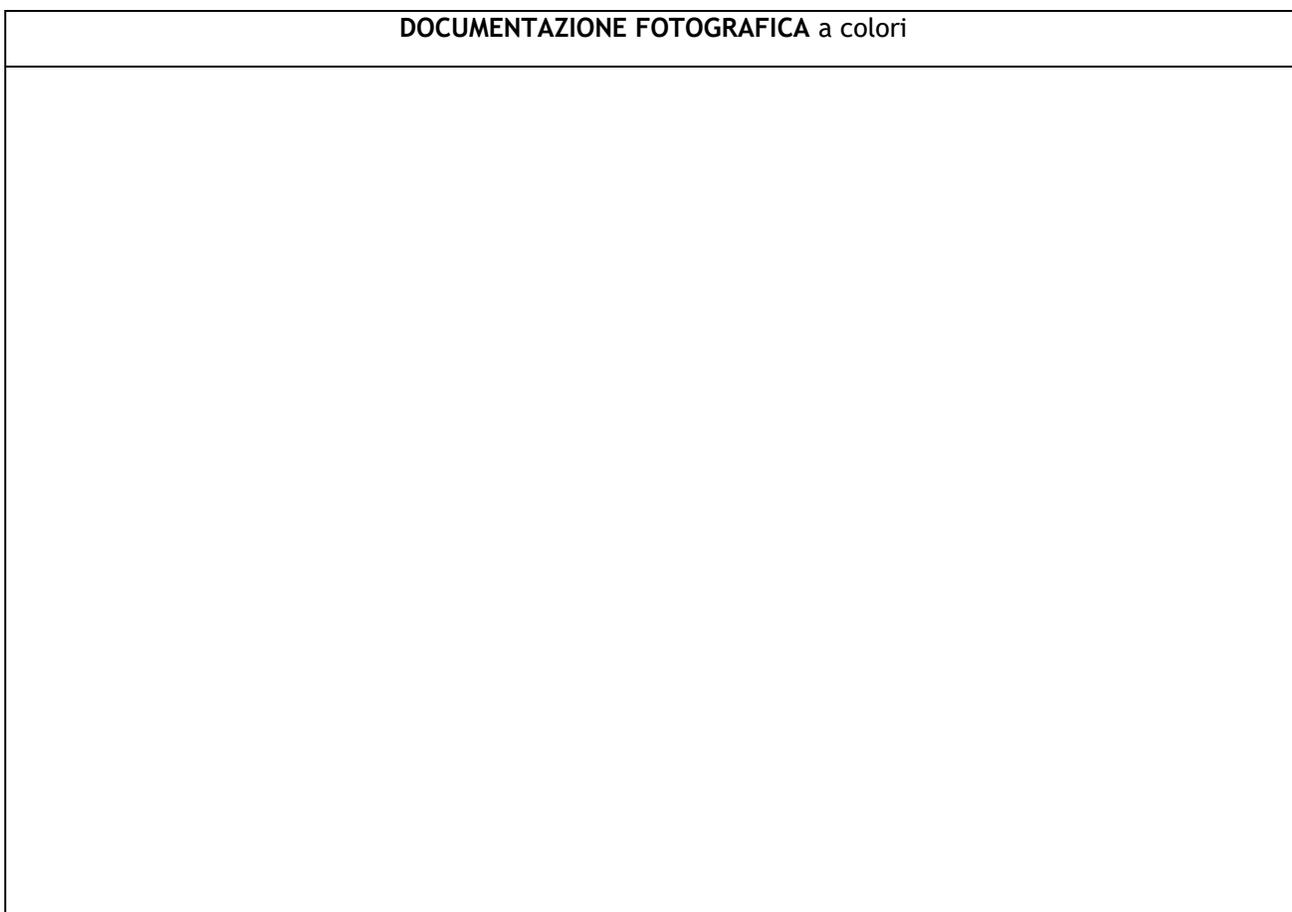
.....

.....

**RILIEVO piante e prospetti**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA a colori**



VISIONE D'INSIEME:

Foto1: Descrizione: .....

Foto2: Descrizione: .....

Foto3: Descrizione: .....

PARTICOLARI SIGNIFICATIVI:

Foto1: Descrizione: .....

Foto2: Descrizione: .....

Foto3: Descrizione: .....