



SINDACO  
Federica Boscaro

UFFICIO TECNICO  
Martino Schiavon

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo  
Giacomo Bettio

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA  
Filippo Baratto

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato aggiornato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni

P.I.

Variante Parziale n.10

NORME TECNICHE OPERATIVE





## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>   | <b>4</b>  |
| ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....  | 4         |
| ART. 2 - Finalità e contenuti della Variante al P.I.....   | 4         |
| ART. 3 - Elaborati della Variante .....  | 4         |
| ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....   | 5         |
| ART. 5 - Attuazione del P.I.....   | 5         |
| ART. 6 - Interventi diretti.....   | 6         |
| ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....  | 7         |
| ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico .....   | 7         |
| ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....  | 7         |
| ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....  | 8         |
| ART. 11 - Credito edilizio – Registro dei Crediti Edilizi (RECREDE) - Compensazione Urbanistica .....  | 9         |
| ART. 12 - Sostenibilità ambientale degli interventi .....  | 10        |
| ART. 13 - Destinazioni d'uso .....   | 11        |
| ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali .....   | 11        |
| ART. 15 - Disposizioni per le distanze.....  | 12        |
| ART. 16 - Opere di urbanizzazione.....   | 13        |
| ART. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie .....   | 14        |
| ART. 18 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente.....   | 15        |
| ART. 19 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....  | 15        |
| ART. 20 - Deroghe.....   | 15        |
| <b>TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....</b>  | <b>16</b> |
| ART. 21 - Vincoli.....   | 16        |
| ART. 22 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....  | 16        |
| ART. 23 - Vincolo sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008, D.G.R. 1572/2013, D.M. 17/01/2008, D.G.R. 244/2021..... | 16        |
| ART. 24 - P.A.I. del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia.....  | 16        |
| ART. 25 - P.A.I. del Bacino del Fiume Brenta Bacchiglione.....   | 16        |
| ART. 26 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....  | 16        |
| ART. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992.....   | 17        |
| ART. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....  | 18        |
| ART. 29 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua (art.142 lett. c).....  | 18        |
| ART. 30 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 .....  | 18        |
| ART. 31 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....   | 19        |
| ART. 32 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004.....   | 19        |
| ART. 33 - Oleodotti.....   | 19        |
| ART. 34 - Ambiti di interesse naturalistico ambientale .....   | 20        |
| <b>TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>  | <b>21</b> |
| ART. 35 - Compatibilità geologica ai fini edificatori.....   | 21        |
| ART. 36 - Aree soggette a dissesto idrogeologico .....   | 23        |
| ART. 37 - Zone di tutela.....  | 24        |

|  |           |
|--|-----------|
| ART. 38 - Tutela idraulica.....  | 24        |
| <b>TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>   | <b>27</b> |
| ART. 39 - Corsi d'acqua .....  | 27        |
| ART. 40 - Ambiti agricoli a buona integrità.....   | 27        |
| ART. 41 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi.....                                       | 27        |
| ART. 42 - Verde privato di tutela .....  | 28        |
| <b>TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....</b>  | <b>29</b> |
| ART. 43 - Zone "A" .....   | 29        |
| ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....  | 29        |
| ART. 45 - Classificazione degli Edifici.....   | 30        |
| ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale.....  | 31        |
| ART. 47 - Norme generali per gli interventi .....  | 35        |
| ART. 48 - Fronti edilizi.....  | 36        |
| ART. 49 - Piazza/Spazio da riprogettare .....  | 37        |
| ART. 50 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti.....  | 38        |
| ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori.....  | 38        |
| <b>CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....</b>  | <b>39</b> |
| ART. 52 - Zone "B", "C1".....  | 39        |
| ART. 53 - Zone "C1.1".....   | 39        |
| ART. 54 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale.....                                     | 40        |
| <b>CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>  | <b>41</b> |
| ART. 55 - Zone "D".....  | 41        |
| ART. 56 - Attività produttive esistenti in zona impropria.....   | 41        |
| <b>TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....</b>  | <b>43</b> |
| ART. 57 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....  | 43        |
| ART. 58 - Fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola .....   | 43        |
| ART. 59 - Serre e vivai.....   | 43        |
| ART. 60 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili.....       | 44        |
| ART. 61 - Allevamenti zootecnici intensivi.....  | 44        |
| ART. 62 - Allevamenti zootecnici non intensivi e di carattere familiare.....   | 44        |
| ART. 63 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....   | 44        |
| ART. 64 - Principali cono visuali .....  | 45        |
| <b>TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>  | <b>46</b> |
| ART. 65 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBc, SC, SD..... | 46        |
| ART. 66 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2".....   | 46        |
| <b>TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>   | <b>48</b> |
| ART. 67 - Strade esistenti e programmate .....   | 48        |
| ART. 68 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati .....   | 48        |
| ART. 69 - Servizi per attrezzature stradali.....   | 48        |
| ART. 70 - Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT_S)....           | 48        |

**ALLEGATO 1: REPERTORIO NORMATIVO**

**ALLEGATO 3: SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

### CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### ART. 55 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
  - a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - a. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le norme di zona e possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative esistenti.
4. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere una s.l.p. di mq 150 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
  - b. è concessa la formazione di un solo accesso carraio e pedonale comune per l'attività e per l'abitazione;
  - c. l'abitazione dovrà essere dotata di superfici per parcheggi previsti dall'art. 14;
5. E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti.
6. Nelle zone "D" il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 12 e rapporto di copertura pari a 60%.
7. Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile.
8. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine verso la strada solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.
9. E' consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.

#### ART. 56 - Attività produttive esistenti in zona impropria

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
  - a. le attività produttive da migliorare (conferma): per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti dello stato di fatto alla data di adozione del PATI che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie fino ad un massimo del 50% e comunque non oltre i 100mq di superficie coperta;
  - b. le attività produttive da dismettere – bloccare: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art.3 del DPR 380/2001;
  - c. le attività produttive da dismettere – trasferire: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001;
  - d. le attività schedate dal P.I. approvato con DCC n.4 del 15/03/2012: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali.
2. Per le attività produttive site in zona impropria di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 lett.a) sono assentibili e si prescrive per le stesse:
  - idonei accessi carrabili (arretramento di m 5.00 dal ciglio stradale) in modo particolare per le attività prospicienti su strade di grande traffico (SS o SP);
  - l'intero perimetro deve essere piantumato con essenze arboree autoctone o naturalizzate;
  - devono essere valutati i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture;
  - le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità degli assi stradali, laddove possibile, al fine di limitare l'impatto visivo;
  - le recinzioni devono essere dimensionate limitatamente all'assolvimento della propria funzione; possono essere del tipo trasparente;
  - i cancelli almeno lungo gli assi stradali devono essere progettati in modo omogeneo per quanto riguarda il materiale, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo;

- il verde deve essere puntualmente progettato; si prescrivono alberi di alto fusto o siepi di altezza contenuta;
  - i progetti devono in primo luogo valutare l'impatto volumetrico e visivo sul contesto ambientale circostante;
  - devono essere comunque rispettati gli standard minimi di legge di cui all'articolo 31 della LR n. 11/2004;
  - sono vietate costruzioni a confine nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
  - non è ammissibile l'abitazione per il proprietario o per il custode;
  - l'altezza massima non deve superare l'esistente o quella circostante.
3. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al punto a) ovvero delle schede di cui al punto d) e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.