



# PI 2023 COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

**Piano degli Interventi - Variante 5**

Piano Regolatore Generale - L.R. 11/2004

## **NORME TECNICHE OPERATIVE MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI**

Aprile 2026

Allegato 02 alle  
controdeduzioni



# NORME TECNICHE OPERATIVE | MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI

## Comune di Noventa Padovana



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA  
Via Roma, 4 - 35027 Noventa Padovana (PD)

ADOZIONE \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE \_\_\_\_\_

**Amministrazione Comunale**  
Marcello BANO, sindaco

Dott. ssa Stefania Malparte, segretario comunale

**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**  
Il Responsabile - Geom. Giuliano CHINELLO

ORDINE degli ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
COOPERATORI della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
RAFFAELE GEROMETTA n° 320  
sede A  
Gerometta Raffaele  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

### GRUPPO DI LAVORO

**Progettazione urbanistica**  
Urb. Raffaele GEROMETTA  
Urb. Daniele RALLO

**Contributi specialistici**  
Urb. Maria Teresa PINNA

**Gruppo di Valutazione Ambientale ed Idraulica**  
Aequa Engineering

MATE SC  
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)  
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Sede Operativa - via F. Carlini 5, Milano (MI)  
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911  
e-mail: mateng@mateng.it

## OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.

---

In NERO testo adottato con la Variante n. 5

In ~~ROSSO barrato~~ i testi da eliminare

In BLU i testi da aggiungere con controdeduzioni alle osservazioni

Modifiche NTO
---------------

## ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), così come previsto dalla LR 11/2004, è formato dal presente Piano degli Interventi (PI), dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova approvato dalla Conferenza di Servizi in data 18/07/2011 e dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del ~~27~~ 17/11/2017 e recepiti con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018, e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla L.R. n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.
2. Il PI attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT/PATI e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. **Per effetto di quanto previsto dal precedente comma 2 il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.**
4. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) residenziale;
  - b) produttivo;
  - c) ambientale;
  - d) servizi;
  - e) mobilità;

e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

5. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento **alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.**

6. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

### ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

---

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Noventa Padovana si articola in PATI, PAT e PI.
2. Il PI si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Schede Aree di Trasformazione (SAT);
  - c) Interventi Edilizi Convenzionati (IEC);
  - d) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - e) Opere Pubbliche (OOPP);
  - f) **atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.**
3. **Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'Art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, approvati ma non convenzionati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.**
4. **I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.**
5. Le Norme Tecniche Operative hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche del PI, con il Prontuario per la qualità architettonica (PQA), e con il Regolamento Edilizio Comunale (REC). Il PQA richiamato non ha valore prescrittivo ma è finalizzato a suggerire possibili soluzioni per la riqualificazione e la valorizzazione del territorio urbano e extraurbano.
6. **All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consigliare, fissare il perimetro di singole "aree intervento unitario", a cui deve corrispondere un PUA unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.**
7. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTO prevalgono le NTO;
  - **tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.**
  - **tra gli elaborati grafici del P.I. (o planimetrie) e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono gli Accordi Pubblico Privati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.**
8. Nel caso in cui si verifichi negli elaborati grafici progettuali una sovrapposizione di campiture, gli interventi ammissibili sono quelli consentiti dai rispettivi articoli di competenza. In caso di contrasto prevalgono le norme più restrittive.
9. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, tecnologico, paesaggistico, etc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
10. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nelle Tavv. 1, 2 e 3 del PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nelle Tavv. 1, 2 e 3 e nel quadro conoscitivo. **Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nelle Tav.3 del PI - Vincoli che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nelle Tavv. 1, 2 e 3 e nel quadro conoscitivo.**
11. 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 di tutela.

## ART. 5 – VOLUMI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI E INVARIANZA URBANISTICA IN RIFERIMENTO ALLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEL REC.

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Intesa, ai sensi dell'Art. 8, comma 6 della Legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, c. 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 38;
- DGR 22 novembre 2017, n. 1896;
- DGR 15 maggio 2018, n. 669
- REC Regolamento Edilizio Comunale

### A - Dimensionamento del Piano

1. A seguito dell'approvazione del Regolamento edilizio Comunale (REC) con DCC n. 49 del 29/12/2020 e modifica con DCC n. 56 del 30/11/2021, ai fini di garantire l'Invarianza urbanistica del Dimensionamento del Piano, la quota parte del "Volume Totale o Volumetria Complessiva" di cui alla Voce n. 19 delle Definizioni Tecniche Uniformi introdotte con l'Intesa - ai sensi dell'Art. 8, comma 6 della Legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, c. 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 nonché, nella Regione Veneto, con le DGR n. 1896/1917 e 669/2018 - rilevante a fini urbanistici è quella riferita esclusivamente al volume dei piani fuori terra.
2. Sono altresì escluse dal computo:
  - a) i sottotetti non abitabili o parte di locali non abitabili nelle sole unità residenziali, realizzati con coperture a falde, che abbiano altezza media inferiore a m. 2,20 posti al di sopra dell'ultimo solaio praticabile. Non costituisce volume urbanistico il recupero dei sottotetti ai fini abitativi in applicazione della L.R. 51/2019;
  - b) le parti di locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
  - c) le parti di locali non abitabili al di sotto della quota d'imposta del fabbricato;
  - d) le porzioni di interrato/seminterrato di edifici esistenti al di sotto della quota del piano campagna;
  - e) le logge non aggettanti, aperte su almeno un fronte, munite di ringhiera o parapetto, direttamente accessibili da uno o più vani interni (Allegato A, punto 37 del REC vigente); ~~le logge rientranti con profondità non superiore a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore si computa la porzione eccedente m. 1,50;~~
  - f) i porticati sottostanti a loggiati;
  - g) i porticati di uso pubblico;
  - h) i porticati di edifici privati anche se sovrapposti, con una dimensione massima di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) della superficie coperta; nel caso di dimensione maggiore si computa la porzione eccedente il quarto della superficie coperta. *Nel calcolo della superficie coperta per determinare la dimensione massima di portico escluso dal calcolo della Volumetria Totale si considera anche la dimensione del portico stesso. (Esempio: su edificio con superficie coperta, portico compreso, di mq. 100 non viene computato il portico fino a mq. 25.);*
  - i) gli ascensori, i montacarichi, le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;
  - j) la parte, con funzioni di vespaio per isolamento dall'umidità, compresa fra la quota del terreno e quella del primo pavimento per un'altezza, comunque, non superiore a 50 cm;
  - k) gli elementi architettonici caratteristici o caratterizzanti propri della progettazione architettonica, delle Norme di PUA e/o del Prontuario per la Qualità Architettonica;
  - l) i volumi tecnici in funzione: della sicurezza idraulica (cfr. Art. 3, punto 28) del REC vigente e dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. con i relativi aspetti normativi e di compatibilità idraulica, fino alla quota di sicurezza nelle aree di pericolosità (Tirante MPH TR 100);
  - m) i camini, gli abbaini, le serre;
  - n) le parti coperte pubbliche o ad uso pubblico;
  - o) i percorsi pedonali coperti pubblici;
  - p) tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
  - q) locale tecnologico per ogni ~~nuova~~ unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggioli, logge, portici per una superficie utile non superiore a ~~di~~ mq. ~~2~~ 8 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia,

fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione. **L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione;**

- r) i ~~nuovi~~ **locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

3. Tali elementi dovranno comunque essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio di appartenenza.
4. Sono fatte salve le previsioni della Legge Regionale 30/07/1996, n. 21;
5. Sono fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 03/03/2011, n. 28 con applicazione dell'art. 12 per progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti.

## B – Altezze degli edifici

6. In riferimento alle Voci n. 27 (Altezza del fronte) e n. 28 (Altezza dell'edificio) delle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato A alla Parte Prima del vigente REC, utili al calcolo dell'altezza massima dell'edificio, ai fini urbanistici del P.I. si specifica quanto segue:
- a) ai fini del calcolo del Volume Totale (o Volumetria complessiva) [DTU voce n. 19] la quota del pavimento a piano terra da cui computare l'altezza lorda del piano è posta a + m 0,50 dal piano campagna (terreno circostante) (cfr. Art. 3, punto 18) del REC vigente) o pari alla quota d'imposta del primo pavimento calpestabile determinato dall'applicazione delle N.T.A. del P.G.R.A. vigente;
- b) ai fini invece del calcolo dell'Altezza dei fronti [DTU voce n. 27] in base alla quale stabilire l'Altezza dell'Edificio [DTU voce n. 28], l'estremità inferiore da cui calcolare l'altezza è da intendersi:
- a m + 0,20 rispetto alla mezzeria della strada confinante con il lotto; nel caso il lotto sia circondato da due o più strade, la quota di riferimento è quella derivante dalla media delle quote misurate al centro strada, aumentata di cm 30;
  - l'estremità superiore è costituita, nel caso di copertura a falde, dalla linea di Intersezione tra il muro perimetrale esterno e la linea di intradosso del solaio di copertura;
  - per i fronti a coronamento non orizzontale, si fa riferimento alla quota in corrispondenza dei punti di appoggio della figura solida costituente il volume di copertura.
- c) nel caso di tetto piano, essendo l'estremità superiore posta alla sommità delle strutture perimetrali, si specifica che l'altezza del solaio di copertura e dei relativi bordi perimetrali è esclusa dal computo dell'altezza massima dell'edificio fino alla misura massima di m 1,5, calcolati dall'intradosso dell'ultimo solaio fino alla sommità del bordo della struttura perimetrale di copertura.

## ART. 6 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 04	Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale	scala 1:5.000
-	Elab. 05	Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud	scala 1:2.000
-	Elab. 07	Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord	scala 1:2.000
-	Elab. 08	Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud	scala 1:2.000
-	Elab. 09	Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta	scala 1:2.000

## DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante **comparti urbanistici e relativi consorzi**. **Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.**
2. **Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:**
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Recupero (PdR);
  - c) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - e) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - f) Piano Ambientale (PA);
  - g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
3. In funzione degli specifici contenuti, il PUA è formato dagli elaborati di cui al 2° comma, art. 19 L.R. 23.04.2004 ~~2014~~ n. 11.

## DIRETTIVE

4. Rispetto a quanto indicato nel PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
  - **essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree.** La nuova delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.

## PRESCRIZIONI

5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante al PI.
6. Il procedimento di formazione, efficacia **e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.**
7. **Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.**
8. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente collaudate e cedute le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti **gli interventi inattuati sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.**
9. È confermata la validità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della prima Variante al PI, individuati in cartografia in scala 1:5.000 e 1:2.000.
10. Sono ammesse varianti, purché migliorative e senza riduzione delle aree a standard, nei limiti di cui **all'art. 20, comma 8 bis, 8ter, della L.R. 11/2004 all'art. 3, L.R. 47/93**, ai predetti strumenti urbanistici attuativi, limitatamente al ridisegno e alla ridistribuzione dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione, **migliorando la superficie coperta.**

---

## ART. 13 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- **Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 36**
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

- Legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017
- Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019
- Elab. 21 Registro Crediti Edilizi

## DEFINIZIONE

1. **Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:**
  - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico;
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;
  - alla rinaturalizzazione dei suoli;
  - **alla eliminazione di potenziali rischi idrogeologici.**

## CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. **L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:**
  - realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.
3. **La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e:**
  - **deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 15 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;**
  - **deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".**

---

## ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- **Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.**
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord scala 1:2.000



- |   |          |                                      |               |
|---|----------|--------------------------------------|---------------|
| - | Elab. 06 | Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud  | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 07 | Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 08 | Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud  | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 09 | Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta    | scala 1:2.000 |

## DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO A centro storico;
  - ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - ZTO C parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi o parzialmente edificate;

## DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali:
  - a) negozi;
  - b) studi professionali e attività direzionali;
  - c) nelle zone A, B, C1.1, C1.e, C2 attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita. Nelle zone C1 attività commerciali fino a 1.500 mq di Superficie di Vendita e nei limiti di quanto stabilito dalla normativa regionale (LR 50/2012 – Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto);
  - d) **magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso)**, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
  - e) **laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni**;
  - f) autorimesse pubbliche e private;
  - g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
  - h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
  - i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
  - j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
  - l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale**;
  - m) per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
  - n) **i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.**
3. **Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.**
4. Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe, diverse dall'artigianato di servizio;
  - b) depositi all'aperto;
  - c) stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
  - d) nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
  - e) tutte quelle destinazioni che comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PI, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali ed eventuali cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01 e s.m.i..

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Per gli edifici di particolare valore storico - ambientale con grado di protezione eventualmente insistenti nelle zone, oltre alle norme del presente Articolo e alle norme di zona, valgono le prescrizioni contenute nei gradi di protezione di cui all'Art. 50 delle presenti NTO.
7. La dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a quanto prescritto dall'Art. 7 delle presenti NTO.
8. Per le attività diverse dalla residenza ed ammesse nei piani terra e scantinati si dovranno rispettare tutte le norme igieniche sanitarie e di sicurezza previste dalle vigenti norme in relazione alla specifica attività.

## DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE IN DEROGA AL REPERTORIO NORMATIVO E IN APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA

9. In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota: *“Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti”*, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, qualora sia rispettato applicando il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo “V”.
10. ~~Oltre a quanto definito nel~~ Ai fini dell'applicazione del titolo “V” del Prontuario Qualità Architettonica, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

H: Per la nuova edificazione:

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. Possono derogare alla condizione di tetto piano gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. Possono derogare alla condizione di tetto piano gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

- a) poggiali con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità di pari o superiore a cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari o superiore a cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia del poggiale oltre cm 150 concorre integralmente alla formazione del volume, alla distanza minima dai confini, alla distanza minima dai fabbricati, alla distanza minima dalle strade e concorre al calcolo del contributo di costruzione.

b) ~~vani scala condominiali~~ vano scala condominiale per una ~~volumetria~~ superficie utile minima di mq. 15,00 per piano che non ~~concorrono~~ concorre al calcolo della volumetria **ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.** **L'eccedenza concorre alla formazione del volume** ~~ma~~ e concorre al calcolo del contributo di costruzione.

c) uno spazio interno condominiale al piano terra (**aperto e/o vetrato**) **che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio per una volumetria superficie utile minima di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima di mq. 10,00 per gli edifici oltre le 6 unità abitative** con altezza utile minima di ml. 2,40 che non **concorrerà al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.** **L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

d) locale tecnologico per ogni unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggiali, logge, portici per una superficie utile non superiore a mq. 8 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. **L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.**

~~4~~ e) la superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

Parametri abitativi: in ogni ~~unità abitativa~~ nuova costruzione devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

**a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.**

b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza **media** di almeno ml. 2,50 **e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.**

c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, **deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.**

d) Un ripostiglio di almeno mq. 3, **che può essere ricavato su qualsiasi piano.**

e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.

**f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 30 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.**

Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".



11. **Le norme contenute nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate anche nelle Z.T.O. di cui all'art. 20 delle N.T.O. e/o nelle Zone oggetto di P.U.A., non soggette alle prescrizioni di cui al punto precedente.**

## ART. 21 – ZTO A CENTRO STORICO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |  |               |
|--|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord                                  | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud                                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord                                  | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud                                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta                                     | scala 1:2.000 |
| - Elab. 10 Tav. 3 Tutele, Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale | scala 1:5.000 |

### DEFINIZIONE

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

### OBIETTIVI

2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT e di PATI, sono finalizzati a:
  - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
  - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:
  - a) negozi;
  - b) studi professionali e attività direzionali;
  - c) attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita;
  - d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli **all'ingrosso**), **limitatamente ai piani terreni o seminterrati**;
  - e) **laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni**;
  - f) autorimesse pubbliche e private;
  - g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
  - h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
  - i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
  - j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

- k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;**
- m) per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
- n) **i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

4. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 50 delle **presente NTO**; ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.

#### INTERVENTI AMMESSI

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle Schede B di progetto o previsti secondo quanto indicato nelle Tavole di PI in **relazione a quelli contemplati all'art. 3 del DPR 380/2001.**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

6. Il PI si attua attraverso:

- IED;
- **PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);**

come definiti negli elaborati di progetto del PI, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.

Nel caso di aree con PUA approvato valgono le norme in esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo **quanto eventualmente modificato e contenuto nel "Repertorio normativo Allegato NTO del PI".**

7. **In assenza del PUA fino all'approvazione del P.D.R. sono consentiti:**

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e **ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i.**
- il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti previsti dai precedenti Articoli;

8. Gli interventi di cui sopra debbono avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

9. **Nell'esecuzione delle opere di cui sopra non si debbono superare, in nessun caso, le volumetrie esistenti con esclusione dal computo delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico (superfetazione).**

10. Oltre ai casi già indicati nelle Tavole del PI con apposita grafia è sempre consentito il ricorso al PUA (che assume **i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata**), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Per gli interventi edilizi si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:
- If: **pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI.** Nei lotti di dimensione superiore a 1000 mq, la superficie coperta non può superare il 25% in caso di indice  $\leq 1$  mc/mq ed il 30% in caso di indice  $\geq 1$  mc/mq.
  - IC: **pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI.**
  - H: **pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del PI.** .Per la nuova edificazione max m 8,50.
  - Dc: m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti.
  - De: tra edifici
    - o esistenti: intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
    - o nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00
    - o edifici con pareti entrambe non finestrate: accordo tra privati con minimo di m 5,00
    - o edifici non fronteggianti: accordo tra privati con minimo di m 3,00
    - o è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
  - Ds: **m 5,00 per la nuova edificazione, sull'allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di PI con riferimento alla strada.**

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

12. Oltre a quanto definito nel Prontuario Qualità Architettonica, nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto. Essi riguardano particolarmente:
- le opere di protezione e di sostegno;
  - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
  - le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
  - le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
  - le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
  - i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.

È fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità; per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.

13. La superficie scoperta deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.
14. **Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.**
15. **Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.**



## ART. 22 – ZTO B COMPLETAMENTO EDILIZIO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
2. Per tali zone il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi o edificabili (con volumetria predefinita), l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:

- a) negozi;
- b) studi professionali e attività direzionali;
- c) attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita;
- d) **magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;**
- e) **laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;**
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;**
- m) Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
- n) **i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

4. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 50 delle presente NTO: ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.

### INTERVENTI AMMESSI

5. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**

Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante **omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente**. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

6. **In queste zone il PI si attua con IED PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);**
7. **L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.**
8. Oltre ai casi già indicati nelle Tavole del PI con apposita grafia è sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i **contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata**), **comprendente le parti interessate dalla presenza di** edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
9. In caso di ricorso al PUA sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 delle presenti NTO, compatibilmente con il grado di protezione e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
10. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. **Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:**
- If: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio normativo Allegato NTO del PI. Nei lotti di dimensione superiore a 1000 mq, la **superficie coperta non può superare il 25% in caso di indice  $\leq 1$  mc/mq ed il 30% in caso di indice  $\geq 1$  mc/mq.**
  - Cf: non superiore al 30%
  - H: **m 8,50 fuori terra se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata**
  - Dc: m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
  - De: tra
    - o edifici con pareti finestrate: m 10,00
    - o edifici con pareti entrambe non finestrate: accordo tra privati con minimo di m 5,00
    - o edifici non fronteggianti: accordo tra privati con minimo di m 3,00
  - Ds: **m 5,00 o secondo l'allineamento precostituito o a seguito di eventuale individuazione planimetrica**

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

12. **Per l'edificazione esistente valgono i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.**
13. La superficie scoperta deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.
14. Il Comune può imporre o autorizzare interventi edilizi a distanza maggiore o minore dalla strada secondo il prevalente **allineamento di fabbricazione precostituito. L'allineamento precostituito è previsto nel rispetto del D.M. 1444/1968 solo per ristrutturazioni e ampliamenti di fabbricati residenziali senza aumento di unità abitative e con l'obbligo di**

ricavo di eventuali parcheggi correlati all'aumento di volume, mantenendo comunque una distanza minima di m. 3,00 dal confine stradale e m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

15. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.
16. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.

## ART. 23 – ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:

- a) negozi;
- b) studi professionali e attività direzionali;
- c) attività commerciali fino a 1.500 mq di Superficie di Vendita e nei limiti di quanto stabilito dalla normativa regionale (LR 50/2012 – Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto);
- d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- e) laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- l) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;
- m) Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
- n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi



**sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

3. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - **Ambientale vale quanto specificato all'art. 50** delle presente NTO: ulteriori indicazioni **possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.**

#### INTERVENTI AMMESSI

4. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**

Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante **omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto** al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. **In queste zone il PI si attua con IED PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);**
6. **L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.**
7. Oltre ai casi già indicati nelle Tavole del PI con apposita grafia è sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i **contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata**), **comprendente le parti interessate dalla presenza di** edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
8. In caso di ricorso al PUA sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 delle presenti NTO, compatibilmente con il grado di protezione e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.

#### TIPOLOGIA EDILIZIA

10. Conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto indicato nelle tavole del PI

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

11. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici uni/bifamiliari isolati, binati, a schiera, edifici a corte e in blocco.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. **Ai fini dell'edificazione si applicano**, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:
  - If: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio normativo NTO del PI. Nei lotti di dimensione superiore a 1000 mq, la superficie coperta non può superare il 25%.
  - H: m 8,50 fuori terra o secondo indicazione del Repertorio normativo
  - Dc: m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti

- De: tra
  - o edifici con pareti finestrate: m 10,00
  - o edifici con pareti entrambe non finestrate: accordo tra privati con minimo di m 5,00
  - o edifici non fronteggianti: accordo tra privati con minimo di m 3,00
- Ds: m 7,50
- Ds: m 5,00 qualora la larghezza della carreggiata sia inferiore a m. 7,00 o secondo l'allineamento precostituito o a seguito di eventuale individuazione planimetrica

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. Per l'edificazione esistente valgono i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.
14. La superficie scoperta deve essere sistemata a giardino con alberatura e/o orto.
15. Per gli edifici esistenti compresi nella Zona C1/46 di Noventa classificata come Contesto figurativo è ammessa la demolizione con ricostruzione nei limiti del volume esistente.
16. Il Comune può imporre o autorizzare interventi edilizi a distanza maggiore o minore dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito. L'allineamento precostituito è previsto nel rispetto del D.M. 1444/1968 solo per ristrutturazioni e ampliamenti di fabbricati residenziali senza aumento di unità abitative e con l'obbligo di ricavo di eventuali parcheggi correlati all'aumento di volume, mantenendo comunque una distanza minima di m. 3,00 dal confine stradale e m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
17. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.
18. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.

## ART. 24 – ZTO C1.1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone C1, per le quali il PI, in considerazione del contesto territoriale di riferimento, prevede il ricorso alla capacità edificatoria predefinita in luogo dell'indice di ZTO.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:

- a) negozi;
- b) studi professionali e attività direzionali;
- c) attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita;
- d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli **all'ingrosso**), **limitatamente ai piani terreni o seminterrati**;
- e) **laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni**;
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.**
- m) Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
- n) **i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

3. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato **all'art. 50 delle presente NTO: ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.**

#### INTERVENTI AMMESSI

4. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**

Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante **omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente.** Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua secondo gli indici di cui al Repertorio normativo:

#### TIPOLOGIA EDILIZIA

6. Conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto indicato nelle tavole del PI

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici uni/bifamiliari isolati, binati, a schiera, edifici a corte e in blocco.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. **Ai fini dell'edificazione si applicano**, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

- If: edificabilità predefinita Repertorio normativo All. NTO del PI



- H: m 8,50 fuori terra o secondo indicazione del Repertorio normativo All. NTO del PI
- Dc: m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
- De: tra
  - o edifici con pareti finestrate: m 10,00
  - o edifici con pareti entrambe non finestrate: accordo tra privati con minimo di m 5,00
  - o edifici non fronteggianti: accordo tra privati con minimo di m 3,00
- Ds: m 7,50

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per l'edificazione esistente valgono i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.
10. La superficie scoperta deve essere sistemata a giardino con alberatura e/o orto.
11. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.
12. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.

## ART. 25 – ZTO C1E COMPLETAMENTO EDILIZIO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B esterne ai centri abitati, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:
  - a) negozi;
  - b) studi professionali e attività direzionali;
  - c) attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita;
  - d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
  - e) laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;

- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;**
- m) Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
- n) **i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**

3. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art .50: **ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.**

#### INTERVENTI AMMESSI

- 4. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**
- 5. Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante **omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente.** Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

6. In queste zone il PI si attua con IED

#### TIPOLOGIA EDILIZIA

7. Conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto indicato nelle tavole del PI

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici uni/bifamiliari isolati, binati, a schiera, edifici a corte e in blocco.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 9. **Ai fini dell'edificazione** si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:
  - If: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio normativo NTO del PI. Nei lotti di dimensione superiore a 1000 mq, la **superficie coperta non può superare il 25% in caso di indice  $\leq 1$  mc/mq ed il 30% in caso di indice  $\geq 1$  mc/mq.**
  - H: m 7,50 fuori terra o secondo indicazione del Repertorio normativo NTO del PI
  - Dc: m 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti

- De: tra
  - o edifici con pareti finestrate: m 10,00
  - o edifici con pareti entrambe non finestrate: accordo tra privati con minimo di m 5,00
  - o edifici non fronteggianti: accordo tra privati con minimo di m 3,00
- Ds: m 7,50

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Per l'**edificazione esistente valgono i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.**
11. La superficie scoperta deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.
12. **Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.**
13. **Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.**

## ART. 26 – ZTO C2 ESPANSIONE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate o per le quali esista un PUA approvato.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Valgono le seguenti destinazioni di cui all'Art. 20 c. 2:
  - a) negozi;
  - b) studi professionali e attività direzionali;
  - c) attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita;
  - d) **magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;**

- e) laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
  - f) autorimesse pubbliche e private;
  - g) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
  - h) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
  - i) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
  - j) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - k) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
  - l) **tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio della C.E.C., siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;**
  - m) Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251;
  - n) **i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;**
3. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 50 delle presente NTO: ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.

#### INTERVENTI AMMESSI

4. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 5. **L'edificazione è subordinata all'esistenza di un PUA.**
- 6. È ammessa la compensazione dei volumi.
- 7. Nel PUA devono essere presenti le aree per servizi nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.
- 8. Le aree a servizi possono fare riferimento anche a quelle già individuate dal P.I. per gli usi primari e/o secondari, purché inserite in un ambito territoriale appositamente deliberato dal Consiglio Comunale o in diretta attuazione di un perimetro inserito nel P.I.
- 9. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. Secondo le indicazioni riportate nelle tavole del PI; in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe.

#### PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

11. **Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:**
- It: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio normativo NTO del PI
  - Ha: m 9,50 fuori terra, altezze diverse possono trovare riferimento nel Repertorio normativo NTO del PI e prevalgono sulle Norme generali
  - Dc: **m 5,00 dai confini dell'area di intervento**
  - De: edifici con pareti finestrate m 10,00. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un PUA di iniziativa pubblica o convenzionato con previsioni planivolumetriche salvo diverse distanze indicate negli elaborati di progetto del PI o diverse indicazioni in presenza di PUA con previsioni planivolumetriche.
  - Ds: secondo DM 1444/1968, art. 9.
12. **Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O.**
13. **Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.**

#### ART. 30 – ZTO D2 COMMERCIALE

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |          |  |               |
|---|----------|--|---------------|
| - | Elab. 04 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - | Elab. 05 | Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 06 | Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 07 | Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 08 | Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 09 | Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi commerciali, direzionali, di artigianato di servizio, alle attività **di vendita al commercio all'ingrosso, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, delle quali il PI, per dimensione e dotazioni territoriali, prevede la realizzazione mediante PUA.**

#### DESTINAZIONI D'USO

2. **Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:**



- a) attività commerciali, direzionali e artigianato di servizio;
- b) attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) studi professionali e commerciali;
- d) autorimesse;
- e) casa del custode e/o **del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 dell'intero edificio;**
- f) tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- g) **ampliamento di attività ricettive esistenti.**

3. Per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto **specificato all'art. 50 delle presente NTO: ulteriori indicazioni possono essere contenute nelle apposite schede "B" di progetto, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.**

#### INTERVENTI AMMESSI

4. **Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fatto salvo quanto indicato dalle eventuali schede "B" di progetto, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. La nuova edificazione è subordinata a PUA.

#### TIPOLOGIA EDILIZIA

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

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. **Ai fini dell'edificazione si applicano**, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:
- If secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio normativo NTO del PI
  - H m 10,50 fuori terra; altezze diverse possono trovare riferimento nel Repertorio normativo NTO del PI e prevalgono sulle Norme generali
  - NP massimo 3 fuori terra, sono fatti salvi comunque il numero dei piani esistenti eventualmente superiori a 3
  - IC 50% della superficie del lotto edificabile
  - Dc **m 5,00 dai confini dell'area di intervento**
  - De edifici con pareti finestrate m 10,00;
  - Ds **m 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM 1444/1968.**

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Per l'edificazione esistente valgono i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.
9. La superficie scoperta deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberatura.
10. È sempre ammessa la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi dell'art. 7 comma 7 della L.R. 14/2019 e degli artt. 19 e 20 comma 8ter della L.R. 11/2004, per il cambio di destinazione d'uso in residenziale/direzionale/commerciale definendo una organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica d'insieme con l'applicazione della normativa prevista per le zone di espansione e del Prontuario della Qualità Architettonica (PQA).

## ART. 35 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Titolo V
- D.G.R.V. 8 ottobre 2004, n. 3178
- D.G.R.V. 25 novembre 2008, n. 3650
- D.G.R.V. 03 febbraio 2010, n. 172
- D.G.R.V. 16 febbraio 2010, n. 329
- D.G.R.V. 15 maggio 2012, n. 856
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:
  - ZTO E2 di valore agricolo produttivo;
  - ZTO E2a di valenza agricola e paesistica;
2. Nella zona agricola, sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'Art. 44, commi da 1 a 4 della LR 11/2004, nonché gli allevamenti intensivi di cui all'Art. 50, comma 1, lett. d), punto 5) dell'atto di indirizzo "edificabilità zone agricole".
3. Sono altresì ammessi gli interventi puntuali previsti dalle specifiche schede normative
  - Elab. 12 Schede – Schede Aree di Trasformazione
  - Elab. 13 Schede – Schede Allevamenti
  - Elab. 14 Schede – Schede Edifici Non Funzionali alla Conduzione del Fondo
  - Elab. 15 Schede B – Edifici assoggettati a Grado di Tutela
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni:

a) *casa di abitazione (residenza agricola):*

il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti **dell'azienda agricola;**

b) *struttura agricolo-produttiva (annesso rustico):*

il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e **dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti a carattere familiare e gli allevamenti zootecnici aziendali;**

c) *allevamenti a carattere familiare:*

insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con carico zootecnico complessivo inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e minore di 2 t di peso vivo per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicapri, **con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti all'Art. 2, comma 1, lett. q) della DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134/2008;**

d) *allevamenti zootecnici aziendali:*

insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai **sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti a carattere familiare";**

e) *allevamenti zootecnici intensivi:*

complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria, inoltre, gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012;

f) *aggregato abitativo:*

complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale. Qualora sussistano tali condizioni le costruzioni dovranno essere iscrivibili in un cerchio di raggio di 100 m;

g) *attività agrituristiche:*

attività di ospitalità e di somministrazione esercitate da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di **società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connesse e non prevalenti rispetto a quella principale coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame, svolte entro i requisiti e le modalità della LR 28/2012;**

h) *infrastrutture tecniche e di difesa del suolo:*

strade poderali o interpoderali, canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas, acquedotti e simili;

i) *serre fisse:*

strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e forzatura delle colture, come definite dalla DGR 172/2010;

j) *serre mobili:*

complesso di tunnel stagionali di protezione per la forzatura delle colture, realizzate con elementi strutturali facilmente smontabili e rimovibili, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno, salvo le indispensabili controventature, come definite dalla DGR 172/2010;

k) *strutture per la raccolta delle deiezioni animali:*

**l'insieme delle opere e dei manufatti necessari per la raccolta e lo stoccaggio di deiezioni liquide e solide di provenienza animale;**

l) *edifici abbandonati:*

volumi abbandonati;

m) *manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte e da affezione e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo:*

modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di animali da affezione, nonché per il ricovero di piccole attrezzature necessarie alla conduzione del **fondo ai sensi dell'Art. 44, comma 5ter della LR 11/2004.**

n) *edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:*

strutture non più **necessarie alla conduzione del fondo, la cui diversa destinazione d'uso è regolamentata salvo diverse prescrizioni indicate nell'art. 50 delle presenti NTO, da apposita schedatura denominata "Schede. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)", completa di valutazione agronomica e urbanistica;**

o) ~~nuovi~~ *interrati o seminterrati di edifici residenziali:*

possono essere realizzati ~~nuovi~~ **locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori**, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla **realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido**. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

p) *pertinenza del fabbricato principale residenziale:*

opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, anche **staccata dall'edificio principale, a servizio e coerente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, non utilizzabile autonomamente e avente carattere di accessorietà, di dimensioni modeste pari ad una superficie massima lorda di mq. 40 con altezza media inferiore non superiore a h. ml. 2,50 e altezza minima non inferiore a ml. 2,10.**

q) *piscina pertinenziale scoperta per fabbricati residenziali:*

opera edilizia al servizio esclusivo di un fabbricato residenziale, che non possiede una propria autonomia funzionale, di dimensioni modeste con superficie massima di mq. 60,00, lunghezza massima di ml. 12,00, profondità non maggiore di ml. 2,00 e con distanza dai confini maggiore o uguale a ml. 2,00. La stessa deve essere accatasta unitamente al fabbricato residenziale.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

### Edilizia esistente

5. Fatte salve le disposizioni specifiche stabilite dalle presenti Norme tecniche e dalla normativa statale e regionale vigente, nella zona agricola sono generalmente consentiti, se realizzati in conformità alle «specificazioni relative all'edificabilità nelle zone agricole» di cui alla LR 11/2004 articolo 50, comma 1, lettera d):
- a) interventi ai sensi del DPR 380/2001, art. 3, c.1, lettere a), b), c) e d).
  - b) **ampliamenti di case d'abitazione ai sensi della LR, art. 44, c. 4, lettera a) fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;**
  - c) interventi ai sensi del citato DPR 380/2001, art. 3, lettere a), b) e c), con esclusione del cambio di destinazione d'uso e dell'aumento delle superfici di calpestio produttive, limitatamente agli edifici non residenziali esistenti;
  - d) interventi di demolizione di:
    - 1) opere incongrue,
    - 2) elementi di degrado,
    - 3) edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola,
    - 4) attività produttive in zona impropria;
  - e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola;
  - f) **piscina pertinenziale scoperta per fabbricati residenziali ai sensi del punto 4, lettera q), del presente articolo.**
6. Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale definite nel Prontuario Qualità Architettonica.

#### Edilizia esistente – Fabbricati residenziali

7. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data del 23/03/1985 estendono di fatto sul terreno appartenente allo stesso proprietario alla stessa data, un vincolo di non edificazione pari alla superficie minima fondiaria necessaria alla loro edificazione. **L'obbligo di mantenere tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente il titolo abilitativo edilizio, per gli interventi sugli edifici abitativi esistenti che prevedono il cambio della destinazione d'uso o l'aumento del volume con atto trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, a favore del Comune, a carico del fondo, fino alla superficie minima necessaria alla loro costruzione, ovvero a tutta la superficie disponibile, qualora questa sia inferiore a quella minima richiesta.**
8. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od annulla il vincolo.
9. Sui fabbricati residenziali esistenti, anche se non funzionali alla conduzione del fondo, con esclusione degli edifici individuati e censiti con la scheda "B" di progetto, sono sempre ammessi gli interventi di cui al DPR 380/2001, art. 3, nonché gli altri interventi consentiti secondo le norme di sottozona in cui ricadono gli stessi.
10. Per gli edifici censiti con la scheda "B" di progetto, sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 50 delle presenti norme; ove, comunque, gli interventi assicurino un miglioramento delle condizioni igieniche di abitabilità e/o agibilità, sentito il parere consultivo dell'U.L.S.S., potranno essere mantenute le altezze dei locali, nonché i parametri di aerilluminazione esistenti, anche se difforni da quelli fissati nel vigente R.E.

#### Edilizia esistente – Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi

11. Nei fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici o ad allevamenti, sono ammessi i seguenti interventi:
- per quelli censiti con le schede "B" di progetto, sono ammessi gli interventi definiti dalle schede stesse e nel rispetto dell'art. 50 delle presenti norme;
  - per quelli non censiti con la scheda "B" di progetto, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.



12. Gli allevamenti intensivi esistenti generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità, così come determinato dalla legislazione vigente.
13. **La riduzione dell'allevamento riduce automaticamente i vincoli di cui alla D.G.R. 7949/89.**
14. **Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella del presente punto e precedente punto Fabbicati residenziali, sono sempre ammessi gli interventi di cui all' art. 3, lettere a) e b) del DPR 380/2001.**

#### Nuova edificazione e ampliamento

15. **La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004, dai successivi articoli delle presenti NTO e dal Prontuario della Qualità Architettonica (POA).**
16. **L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici, fatto salvo quanto specificato nelle singole ZTO.**
17. Per motivate esigenze il Responsabile del Servizio può richiedere la realizzazione di siepi, filari e fasce arboreo-arbustive per interventi di mitigazione e/o compensazione dei nuovi interventi.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

##### 18. Residenza agricola

- H ml 7,50 per un massimo di due piani fuori terra

**se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata**

- Dc ml 5,00 o a confine previo assenso del confinante
- De m 10,00 ove non in aderenza ad altro edificio preesistente
- Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO

##### 19. Strutture agricolo-produttive non dedicati a ricovero di animali

- H ml 7,00 fuori terra

**Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente ampliabile.**

**Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata**

- Dc ml 5,00 o a confine previo assenso del confinante
- De m 10,00 ove non in aderenza ad altro edificio preesistente
- Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO

##### 20. Allevamenti zootecnici intensivi

Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalle presenti NTO in ambiti specifici del territorio comunale, la **localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale sia conforme all'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5, della LR 11/2004.**

I parametri di riferimento per la realizzazione e/o l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi sono i seguenti:

- H ml 6,50 fuori terra

salvo documentate e specifiche esigenze legate alla produzione

- Dc ml 15,00 per gli allevamenti di classe 1  
ml 20,00 per gli allevamenti di classe 2  
ml 30,00 per gli allevamenti di classe 3
- De ml 10,00 dai fabbricati non residenziali di proprietà  
ml 50,00 dai fabbricati non residenziali di altra proprietà  
DGR 856/2012 per i fabbricati residenziali abitativi, con un minimo di ml 50  
Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza.  
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO.

Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

**La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola non dovrà essere inferiore ai parametri stabiliti dalla DGR 856/2012. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda** sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e trattamento dei reflui, e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

Per gli allevamenti esistenti si applica la disciplina urbanistico edilizia di cui alle **dell'Elab. 13. Allevamenti zootecnici**.

## 21. Attività agrituristiche

Ai sensi della LR 28/2012 è consentita in tutte le ZTO E l'attività agriturbistica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge.

Allo scopo di organizzare attività ricreative permesse dalla suddetta Legge è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale, strutture per la pratica di attività sportive all'aperto (nuoto, tennis, equitazione etc.) ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della volumetria massima consentita dalla normativa vigente.

Per le distanze dai confini di proprietà, le strutture di supporto a tale attività devono osservare le stesse norme che regolano gli interventi di nuova edificazione residenziale nelle ZTO E.

È fatto salvo quanto **previsto dall'Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004**.

## 22. Manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

- ~~H ml 2,00 per ricovero piccoli animali~~  
~~ml 2,50 per il ricovero delle attrezzature~~

- H media non superiore a ml 2,50 e altezza minima non inferiore a ml. 2,10 sia per ricovero piccoli animali che per il ricovero delle attrezzature.
- Sc: non superiore a mq ~~20,00~~ 40,00.
- Dc: m 1,50.
- De: m 3,00 da edifici posti su fondi finitimi ai sensi dell'art. 873 del Codice civile.
- Ds: Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO.
- Caratteristiche costruttive: come da definizione di questo tipo di manufatti indicata al comma 4, lett. m) del presente articolo.
- Tali manufatti possono essere realizzati complessivamente e per una sola volta, non concorrono al calcolo della volumetria e della superficie coperta e non vengono conteggiati ai fini della distanza dai fabbricati

### 23. Serre fisse

La realizzazione e/o l'ampliamento di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004 e della DGR 172/2010, nel rispetto dei seguenti parametri:

- H ml 3,50, da elevarsi a ml 5,00 nel caso di serre con strutture murarie fuori terra
- Dc ml 3,00, da elevarsi a ml 5,00 nel caso di serre con strutture murarie fuori terra
- De ml 5,00 dai fabbricati di terzi, da elevarsi a ml 10,00 nel caso di serre con strutture murarie fuori terra
- Ds ml 10,00

La percentuale massima del 10% della superficie totale delle strutture adibite ad attività orto-floro-vivaistiche potrà essere destinata alla vendita dei prodotti, fino ad un massimo di 250 mq. Ogni altra superficie necessaria al ricovero di attrezzature, scorte e prodotti è da considerarsi annesso rustico con i limiti dimensionali previsti dagli stessi.

### 24. Serre stagionali mobili

Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004, DGR 172/2010 e DGR 315/2014.

### Tipologie e caratteristiche produttive per le nuove edificazioni

25. Ogni intervento edilizio residenziale deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta degli indirizzi evidenziati nei successivi commi del presente articolo. Sono consentite deroghe alle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici in zona agricola, unicamente per costruzione, ampliamenti, ristrutturazioni di fabbricati residenziali anche mediante demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici ricadano in aree dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e siano in contiguità alle zone residenziali "B, C1, C1.1, C1/E, C2".
26. Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità.
27. Aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici.
28. Pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza. ~~e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori.~~

29. Copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30-40% salvo diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici); non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernari.
30. Manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali (**coppi, tegole o similari**); l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
31. Camini: realizzati in forma tradizionale.
32. Cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista; in caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete; la sporgenza massima potrà essere di 60 cm (esclusa la grondaia).
33. Grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista; dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata; i pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati.
34. Porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi **all'interno** del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non se ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garage, ecc.).
35. Poggioli: sono consentiti i poggioli purché ricavati in loggia; sono vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggioli, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo, fatte salve le sporgenze necessarie per contenere gli scuri.
36. Forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza e altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali.
37. Serramenti: dovranno essere obbligatoriamente in legno o PVC/alluminio con finitura effetto legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti anche con creazione di nuova unità abitativa, **purché coerenti con la tipologia di oscuramente esistente**; serramenti metallici potranno essere concessi per motivate ragioni tecnico-architettoniche anche per fori di dimensione eccezionale o per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari).
38. Intonaci: dovranno essere di tipo tradizionale coerente con i materiali e le tecnologie attuali di coibentazione acustica e termica; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni «a vista», dovranno essere realizzati in mattone tradizionale.
39. Aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato; in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno possibilmente mantenute, salvo **l'asporto** delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto; tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.
40. Recinzioni: è consentita la realizzazione in pietrame a vista o con mattoni pieni a vista aventi copertina in pietra o laterizio, o comunque con materiali diversi in armonia con il prospetto dei fabbricati di pertinenza, solamente nelle zone fronteggianti spazi pubblici e per una altezza massima della parte cieca di 50 cm.
41. Scale: **devono essere realizzate solo internamente all'edificio.**
42. Coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse, storico o ambientale.

#### Altre disposizioni

43. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:
  - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - **realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004**, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast, delle unità abitative

**ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente all'Art. 27 della LR 11/2013;**

- **interventi destinati alla vendita diretta al dettaglio dei prodotti provenienti in misura prevalente dall'attività agricola, ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs 228/2001, come modificato dall'Art. 2-quinquies della L. 81/2006 e dall'Art. 27 della L. 35/2012 (c.d. Decreto semplificazioni); nel caso. Tali attività sono consentite entro i limiti dimensionali degli edifici connessi all'azienda agricola; eventuali ampliamenti sono ammessi sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA):**

44. Nel caso di esproprio di un **edificio esistente con le procedure previste dall'Art. 37 della LR 11/2004, e nei casi di demolizione con ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto indicate nelle Tavv. di progetto del PI, è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:**

- **favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;**
- **collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;**
- **evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.**

#### Vincoli

45. **All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo notarile di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.**

46. **L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base del provvedimento di cui all'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 7 della LR 11/2004.**

47. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

48. Il Comune si dota di un Registro Fondiario predisposto ed aggiornato dal Comune ed inserito nel PI in appendice, sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

49. Nella zona agricola non sono ammessi:

- le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al DM 5/09/1994, ad esclusione delle attività agricole;
- le discariche di qualunque natura;
- le industrie estrattive e le cave,
- lo stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola;
- **il ricovero degli automezzi non funzionali all'attività agricola,**
- **gli autoparchi;**

**e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.**

50. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola dovrà rispettare quanto prescritto **per le zone residenziali e all'articolo 7 delle presenti NTO.**

51. Nelle ZTO agricole gli interventi assentibili ai sensi degli articoli 43 e 44 della LR 11/2004 devono essere ordinati alle seguenti direttive:

- rispetto delle tipologie edilizie tipiche del luogo, degli allineamenti plano-altimetrici e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- realizzazione di nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo pastorali **prioritariamente mediante l'utilizzo dei tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, mulattiere, etc.);**



- realizzazione di nuovi accessi alla pubblica viabilità solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una razionale organizzazione del fondo.

## ART. 38 – ZTO ED NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |          |  |               |
|---|----------|--|---------------|
| - | Elab. 04 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - | Elab. 05 | Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 06 | Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 07 | Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 08 | Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - | Elab. 09 | Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT e del PATI, sulla base dell'analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, individua, all'interno dei vari ambiti di edificazione diffusa identificati nel PAT e nel PATI, i "Nuclei residenziali in ambito agricolo".
2. I Nuclei residenziali in ambito agricolo comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzati da un'alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola, da un'adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione nei quali sono riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni residenziali, comprese le attività strettamente connesse con la residenza (commercio, artigianato di servizio, uffici) che non risultino moleste, nocive, o in contrasto con il nucleo residenziale, con un limite massimo per le nuove edificazioni, di 100 mq per ogni singola attività e di 150 mq di superficie di vendita commerciale, nel rispetto delle conseguenti dotazioni di aree a parcheggio di cui all'Art. 7 delle presenti NTO.
4. È ammesso il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni di cui al precedente comma, per gli immobili esistenti alla data del 26.02.2009 (adozione del PATI) e legittimi e/o legittimati fino a un massimo di 800 mc fuori terra e la realizzazione di massimo due unità abitative per edificio.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI e della tabella normativa di cui al presente Articolo.
6. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nella tabella normativa di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:
  - a) Nuova edificazione su lotto libero  
La nuova edificazione è ammessa in corrispondenza dei lotti con volume massimo di ~~600~~ 800 mc fuori terra individuati con apposita simbologia nelle Tavv. di progetto in scala 1:5.000 e 1:2 000, nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito indicati e secondo la tabella normativa di cui al presente Articolo. Tale indicazione deve avere valore di localizzazione di massima dell'intervento che potrà essere realizzato in sintonia con le indicazioni

e le tipologie di cui al presente Articolo. I singoli interventi non possono essere accorpati tra di loro. È consentito l'accorpamento all'interno dei suddetti lotti, di volumi esistenti legittimi e/o legittimati.

Nei lotti a volumetria predefinita ai fini di perseguire l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza non superiore a ~~600~~ 800 mq. La eventuale rimanente porzione di terreno dovrà essere destinata a terreno agricolo.

- V ~~600~~ 800 fuori terra
- Cf non superiore al 30%
- H ml 7,50 fuori terra
- N n. 2 piani f.t.
- Dc H/2, con un minimo di ml 5,00
  - o edifici con pareti finestrate h dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00
  - o edifici con pareti entrambe non finestrate m 5,00
  - o edifici non fronteggianti m. 3,00
- Ds e come da indicazione del R.E.C. ml 10,00

**b) Edifici esistenti**

Gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, anche con riordino volumetrico e cambio di destinazione d'uso, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto nell'articolo 50 "Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione" e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001
  - Il riordino volumetrico potrà prevedere la traslazione dei volumi esclusivamente entro l'aggregato abitativo ricompreso nella ZTO ED
- Ampliamento fino a mc 800 fuori terra, comprensivi dell'esistente
- Cf non superiore al 30%
- H ml ~~6,80~~ 7,50 fuori terra
  - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- N n. 2 piani f.t.
  - se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- Dc H/2, con un minimo di ml 5,00
- De H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- Ds ml 10,00

## ART. 39 – VERDE PRIVATO

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord scala 1:2.000
- Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud scala 1:2.000
- Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord scala 1:2.000
- Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud scala 1:2.000
- Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali **esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.**

## MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione.
3. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede "B" di progetto, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e ampliamenti di fabbricati residenziali fino a mc 800 fuori terra, comprensivi dell'esistente senza creazione di una nuova unità abitativa.
4. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria delle zone adiacenti.
5. Nei giardini e nei parchi privati di antico e recente impianto che presentano elementi di qualità ambientale, estetica e botanica, non sono consentiti interventi e manomissioni che ne alterino la destinazione, la funzione ecologica e la fruizione anche rispetto all'immagine proiettata sulla pubblica via.

## ART. 41 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 04 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 2.1 Zonizzazione Capoluogo Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 06 Tav. 2.2 Zonizzazione Capoluogo Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 07 Tav. 2.3 Zonizzazione Noventana Nord           | scala 1:2.000 |
| - Elab. 08 Tav. 2.4 Zonizzazione Noventana Sud            | scala 1:2.000 |
| - Elab. 09 Tav. 2.5 Zonizzazione Oltrebrenta              | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - **ZTO Fa aree per l'istruzione;**
  - ZTO Fb aree per attrezzature di interesse comune;
  - ZTO Fc aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - ZTO Fd aree per parcheggio;
  - ZTO Fs Aree per servizi per **l'industria e l'artigianato**
2. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, come integrato dall'Art. 31 della LR 11/2004 e successivi Atti di Indirizzo.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive, di stoccaggio e raccolta di materiali, il ricovero degli automezzi **e quant'altro non consono alle finalità del presente articolo.**
4. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
  - **in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private** nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito **un vincolo di destinazione d'uso pubblico.**

5. **Le strutture di cui ai successivi articoli per le quali l'Amministrazione Comunale non intende impegnarsi, possono essere realizzate e gestite da enti e/o privati, singoli o associati, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell'Amministrazione stessa e che venga stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:**
  - a) **le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento** alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
  - b) le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
6. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
7. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - b) adeguamento alle disposizioni vigenti di legge e di regolamento con particolare riferimento alle barriere architettoniche.
8. Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede B di progetto.
9. Possono essere realizzati ~~nuovi~~ **locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1"** o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. **Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido.** Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

#### ART. 71 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- **Progetto Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione**
- **Progetto Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico della Laguna di Venezia**
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Padova
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- **D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"**

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. allegato 1 alla VCI del P.A.T.

- Elab. 10 Tav. 3 Tutele, Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 27 Asseverazione di Compatibilità idraulica

## DEFINIZIONE

1. Trattasi di norme valide per tutto il territorio Comunale e di particolari restrizioni per le aree individuate dal PAI, e dai Consorzi di Bonifica Bacchiglione e Acque Risorgive; Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova, in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento.

## DIRETTIVE

2. I P.U.A. dovranno contenere:
  - a) uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione **dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché l'individuazione di idonee misure compensative.** In particolare, lo studio dovrà assicurare che non siano significativamente variati il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando **superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.** Per la determinazione delle piogge dovrà essere fatto riferimento alle curve segnalatrici di possibilità pluviometrica indicate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del presente PAT;
  - b) le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al PUA che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R. 2948/2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni.

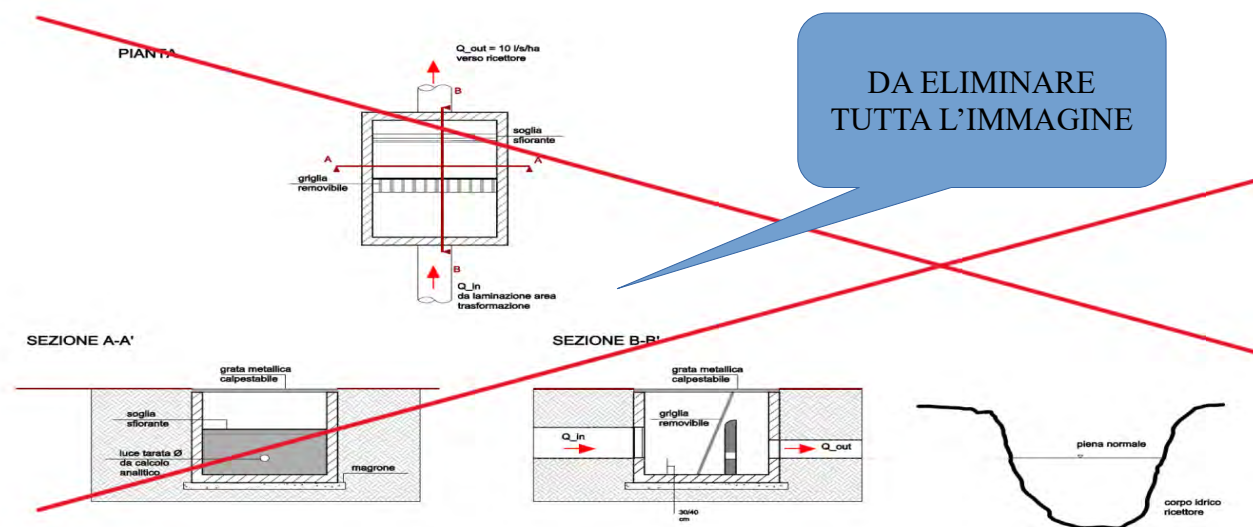
## PRESCRIZIONI E VINCOLI

### Edificazione

3. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori a 1000 mq dovrà essere richiesto il parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente per territorio; a tal proposito dovrà essere predisposta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche; Nella fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati esecutivi di tutte le opere idrauliche munite delle relative relazioni tecniche di calcolo, redatte riportando quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; l'inizio dei lavori non potrà avvenire prima dell'approvazione da parte dei tecnici del Consorzio degli elaborati richiesti.
4. ~~Su tutto il territorio comunale vanno rispettate le norme e le prescrizioni vigenti e quelle dei competenti Consorzi di Bonifica Bacchiglione e Acque Risorgive. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori ai 1000 mq, oltre a quanto previsto dal comma 2., dovranno essere illustrati gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nel capitolo 6 della Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:~~
  - a) ~~780 m3/ha rapportata alla superficie territoriale.~~
  - b) ~~Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali delle aree a verde, con preferenza di invasi a cielo aperto rispetto a quelli interrati. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.~~
  - c) ~~L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione. È fatta salva (e, anzi, consigliata) la possibilità di realizzare misure compensative comuni su interventi attigui in luogo di opere eseguite per singolo intervento.~~
  - d) ~~La portata massima ammissibile allo scarico per ciascun ambito di trasformazione / riconversione, è fissata pari a 5 l/sec\*ha su tutto il territorio interessato dal PAT; tale limite si applica anche qualora il recapito finale della rete fognaria avvenga su canali di competenza dei Consorzi di Bonifica.~~
  - e) ~~Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto~~



~~medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 — 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.~~



5. Nelle aree individuate come a pericolosità idraulica, esondabili, a rischio idraulico, a drenaggio e deflusso difficoltoso ed allagabili individuate nei vari strumenti di pianificazione vigenti sul territorio di competenza e riportate nella tavola allegata alla Compatibilità Idraulica del PAT, la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere mantenuta superiore di almeno cm 20 rispetto al piano stradale e di cm 40 rispetto al piano campagna. Per queste aree è inoltre vietata la realizzazione di locali interrati. Sono fatte salve una verifica più precisa di condizioni di pericolosità e **l'adozione di criteri più restrittivi per piano di imposta degli edifici, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato.** I ~~nuovi~~ **locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica.** Gli stessi sono subordinati alla **realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei** a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.
6. Dovranno essere mantenuti in costante efficienza idraulica il sistema di laminazione e le affossature private. A tal proposito, tutta la rete minore di collegamento delle aree previste dal Piano degli Interventi con gli scoli consortili dovrà essere verificata e, **dove necessario, risezionata 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.** I Piani degli Interventi provvederanno a determinare una fascia di rispetto in corrispondenza di tali fossature tale da vincolarne la posizione e garantirne la funzionalità.
7. Per lo smaltimento di una parte delle acque meteoriche in eccesso (fino al 50% della maggior portata generata da piogge con  $T_r=50$  anni e fino al 75% per le piogge con  $T_r=200$  anni in pianura), qualora il terreno risulti sufficientemente permeabile (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) si possono adottare pozzi disperdenti nel numero di 20 per ettaro di superficie impermeabilizzata, aventi diametro interno 1,5 m e profondità 5 m, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. In alternativa ai pozzi drenanti potrà essere concordato con il Consorzio di Bonifica competente **per territorio l'utilizzo di tubazioni forate o trincee drenanti**, solo nelle aree in cui la profondità della falda risulti maggiore di 2 m. Andrà considerato un franco di 1 m dal fondo della trincea al livello di massima escursione di falda. Nel caso di condotta essa deve essere avvolta da almeno 30 cm di materiale ghiaioso avente pezzatura dai 50 ai 150 mm. La rete di drenaggio deve avere un pozzetto di ispezione a monte e uno a valle. La distanza tra due linee drenanti deve essere di almeno 1 m. Per la linea perdente deve essere predisposto un troppo pieno di sicurezza collegato alla rete di smaltimento superficiale.

8. In corrispondenza dei corsi d'acqua presenti, particolare attenzione dovrà essere posta per il rispetto della fascia di rispetto dagli stessi e nella realizzazione degli interventi che non dovranno ridurre le sezioni idrauliche. Quindi eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua dovranno essere tali da non pregiudicare gli eventuali ampliamenti degli stessi.

#### Viabilità e parcheggi

9. Gli interventi di nuova realizzazione:
- degli accessi, in caso di attraversamento di corsi d'acqua e fossature, devono:
    - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
    - privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
  - della viabilità devono:
    - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
    - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture, al fine di non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie di intervento;
    - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
    - prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamento delle opere di mitigazione idraulica;
  - delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:
    - utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

#### Rete Fognaria

10. Il rilascio dei Certificati di Agibilità da parte del Comune è subordinato:
- all'attestazione di compatibilità del progetto di allacciamento alla rete fognaria delle acque bianche o miste emessa dal soggetto gestore, fatto salvo eventuale sistema di smaltimento alternativo autorizzato dalle autorità competenti;
  - alle condizioni, fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche.

#### Rete idraulica

11. Lo scarico nei fossati e nei corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
- rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso in cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
  - rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
  - autorizzazione dell'Ente Gestore o del proprietario del corso d'acqua. A tal proposito, si precisa che qualora lo scarico avvenga in corso d'acqua pubblici (demaniali) dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata, invece, sarà necessario acquisire l'autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d'acqua di loro proprietà.
12. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Articolo 115 del D. Lgs. 152/2006. Le eventuali tombature devono comunque:
- essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica;
  - avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
  - recuperare, nei casi di chiusura dei fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
  - garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).

#### Generali

13. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:
  - garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
  - **invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto.**Il limite di portata scaricabile è fissato in 5 l/s/ha per tutto il territorio Comunale.
14. Dovranno essere esplicitate le prescrizioni di carattere idraulico nei permessi a costruire e nelle autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, etc.) nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, verificato il rispetto delle prescrizioni stesse, in particolare per quanto concerne le quote altimetriche e le dimensioni dei manufatti.
15. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
16. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere idrauliche interne ai Piani degli Interventi finalizzata alla mitigazione **idraulica degli stessi Interventi sarà a totale carico del richiedente l'intervento, ad esclusione delle opere consortili in gestione al Consorzio di Bonifica competente per territorio. Eventuali danni a terzi, in conseguenza di quanto autorizzato, saranno anch'essi, ad ogni titolo, a carico del richiedente.**

#### ART. 74 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

---

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire e **relative varianti rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.**
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle **norme vigenti all'atto** del rilascio del permesso a costruire o della concessione originaria esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. **Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 Comma 9 della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA.** È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.
5. **L'entrata in vigore della Variante n. 3 al PI comporta, a sua volta, l'entrata in vigore delle 28 Definizioni di cui all'art. 2 del REC aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del PI.**
6. **L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n. 3 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione.**
7. **La Variante n. 5 al P.I. non si applica alle progettazioni degli interventi edilizi, nonché alle successive varianti in corso d'opera agli stessi provvedimenti con cambi di destinazione d'uso compatibili con le N.T.A. del P.G.R.A., il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato prima dell'adozione della presente variante al P.I. e l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.**