



Elaborato adeguato alla D.C.C. 27 del 28/09/2023

SINDACO
Riccardo Mortandello

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Fanton

UFFICIO TECNICO
Andrea Rinaldo
Valter Maccagnan

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

ANALISI AGRONOMICHE
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
Luciano Galliolo

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
Filippo Baratto

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.	4
ART. 3 Bis - V.A.S.	5
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.	5
ART. 6 - Interventi diretti	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.	6
ART. 8 - Permesso di Costruire Convenzionato	6
ART. 9 - Progetti di coordinamento urbanistico	7
ART. 10 - Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti (APIS)	7
ART. 11 - Ambito di progettazione coordinata	7
ART. 12 - Progetti integrati e/o di intervento unitario	7
ART. 13 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	7
ART. 14 - Ambito assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	7
ART. 15 - Zona di Riqualificazione e Riconversione (ZRR).....	8
ART. 16 - Credito edilizio (RECREDE).....	9
ART. 17 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	10
ART. 18 - Destinazioni d'uso.....	10
ART. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	11
ART. 20 - Disposizioni per le distanze	12
ART. 21 - Opere di urbanizzazione	12
ART. 22 - Costruzioni accessorie.....	13
ART. 23 - Norme per l'edilizia residenziale esistente	13
ART. 24 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente	14
ART. 25 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere	14
ART. 26 - Deroghe	14
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	15
ART. 27 - Vincoli	15
ART. 28 - Vincolo monumentale D.lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali	15
ART. 29 - Vincolo archeologico D.lgs. 42/2004 artt. 10 – 13	15
ART. 30 - Vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004, art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico	15
ART. 31 - Vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g, m - Beni Paesaggistici	15
ART. 32 - Area "a rischio" archeologico	16
ART. 33 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 3267/1923	16
ART. 34 - Vincolo sismico "zona 3" – D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. 1572/2013 – D.M. 17.01.2018, D.G.R. 244/2021	16
ART. 35 - Siti di interesse storico/archeologico	16
ART. 36 - Biodiversità (SIC e ZPS) ai sensi della DGR n. 2673/2004 – Core Area	16
ART. 37 - Ambiti naturalistici di livello regionale	16
ART. 38 - Ambiti di pianificazione coordinata – Area Termale Urbana	16
ART. 39 - Piano Ambientale dei Colli Euganei (D.C.R. n.74 del 07/10/1998)	17
ART. 40 - Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (P.U.R.T.) – P.C.R. n. 1111 del 23/04/1980	17
ART. 41 - Pozzi di servizio alle concessioni termali - L.R. n. 40 del 10/10/1989 e s.m.i.	17
ART. 42 - Piano di Gestione Rischio Alluvioni del distretto idrografico Alpi Orientali (P.G.R.A.)	17
ART. 43 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione	17
ART. 44 - Centro Abitato	18
ART. 45 - Viabilità/Fasce di rispetto – D.lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992	18
ART. 46 - Idrografia/Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	18
ART. 47 - Ferrovia/Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980	18
ART. 48 - Depuratori/Fasce di rispetto – D.M.04/02/1977 - D. Lgs. 152/2006	18
ART. 49 - Cave – L.R. 44/1982	19
ART. 50 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	19
ART. 51 - Metanodotti	19
ART. 52 - Cimiteri/Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934	19
ART. 53 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004.....	19
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA	20
ART. 54 - Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	20
ART. 55 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	21
ART. 56 - Zone di tutela	23
ART. 57 - Aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola	23
ART. 58 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica	23

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	24
ART. 59 - Corsi d'acqua	24
ART. 60 - Verde Privato di tutela.....	24
ART. 61 - Emergenze architettoniche e loro intorni.....	24
ART. 62 - Aree di pertinenza specifica (Piano Ambientale D.C.R. n.74 del 07/10/1998)	25
ART. 63 - Paesaggi agrari (Piano Ambientale D.C.R. n.74 del 07/10/1998)	25
ART. 64 - Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	25
ART. 65 - Masse vegetali.....	25
ART. 66 - Filari alberati, alberate e siepi.....	26
ART. 67 - Pertinenze scoperte da tutelare.....	26
ART. 68 - Contesti figurativi dei complessi monumentali.....	26
ART. 69 - Coni visuali	26
ART. 70 - Monumenti naturali geologici	27
ART. 71 - Alberi monumentali	27
ART. 72 - Rete ecologica	27
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO.....	29
CAPO I - La struttura storica	29
ART. 73 - Struttura Storica.....	29
ART. 74 - Zone "A"	29
ART. 75 - Norme generali per gli interventi nella Struttura Storica	29
ART. 76 - Progetto degli interventi.....	30
ART. 77 - Classificazione degli Edifici.....	31
ART. 78 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie.....	31
ART. 79 - Criteri per l'uso dei colori	35
ART. 80 - Ambiti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana	36
ART. 81 - Direttive per il miglioramento della qualità urbana.....	36
CAPO II - La struttura insediativa residenziale	38
ART. 82 - Zone "B", "C1"	38
ART. 83 - Zone "C1.1" - Nuclei residenziali in ambito agricolo	38
ART. 84 - Zone "C2".....	38
ART. 85 - Lotti a cubatura predefinita	39
CAPO III - La struttura degli insediamenti produttivi, commerciali, delle attività ricettive e termali	40
ART. 86 - Zone "D1" – Insedimenti produttivi per impianti artigianali	40
ART. 87 - Zone "D2" – Insedimenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	40
ART. 88 - Zone "D3" – Ricettiva Alberghiera	40
ART. 89 - Zone VT – Aree a servizi per gli Alberghi	41
ART. 90 - Zone "D4" – Campeggi e altre strutture afferenti.....	41
ART. 91 - Zone "D5" – Attività ricettive minori.....	41
ART. 92 - Attività produttive con disciplina specifica	41
TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO	43
ART. 93 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola	43
ART. 94 - Zona "E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale".....	43
ART. 95 - Zona "E – RNI" Zona di riserva naturale integrale.....	44
ART. 96 - Zona "E – RNO" Zona di riserva naturale orientata.....	44
ART. 97 - Zona "E – PR" Zona di protezione agro-forestale.....	45
ART. 98 - Zona "E – PA" Zona di promozione agricola.....	46
ART. 99 - Zona "E – I.E.A.A."	47
ART. 100 - Serre e vivai	47
ART. 101 - Fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del fondo	47
ART. 102 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo	47
ART. 103 - Allevamenti zootecnici non intensivi	48
ART. 104 - Allevamenti di carattere familiare	48
ART. 105 - Allevamento allo stato brado e semibrado	48
ART. 106 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici	48
ART. 107 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)	48
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI.....	50
ART. 108 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD	50
ART. 109 - Zone "F"	50
TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE	51
ART. 110 - Viabilità esistente/di progetto.....	51
ART. 111 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto.....	51
ART. 112 - Sentieri escursionistici	51
ART. 113 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti	51

APPENDICE – PARERE VAS E RELATIVI ALLEGATI

ALL. A – REPERTORIO NORMATIVO

ALL. B – SCHEDE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

ALL. C – SCHEDE DI PROGETTO PER ATTIVITÀ ALBERGHIERO/COMMERCIALE

ALL. D – SCHEDE FABBRICATI RURALI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ALL. E – SCHEDE AREE PEREQUATE C2/22 A E B

ALL. F – NORMATIVA IDRAULICA COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Montegrotto Terme (PD) si articola in Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.P. n. 91 del 15/05/2014 e Piano degli Interventi.
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. 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. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente. In particolare, si intendono richiamate le prescrizioni e la disciplina del PTCP, che potranno essere integrate nel PRC, previo adeguamento del PAT, provvedendo agli approfondimenti richiesti.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.
6. Gli interventi in attuazione del presente PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.

ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b) incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
 - c) riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
 - d) riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatasi lungo i principali assi stradali;
 - e) soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione;
 - f) assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.;
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.
5. Con riferimento alla disciplina della L.R. 14/2017 e s.m.i., la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 37,12 ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati nelle Tavole 1a e 1b.
Il Comune inserisce le variazioni delle superfici naturali e seminaturali nell'apposito Registro del Consumo di Suolo.
Dal momento di approvazione della Variante al P.A.T., ad ogni modifica al PI ed in ogni caso almeno ogni due anni, deve essere monitorato il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato così come risulta dal Registro del Consumo di Suolo.

ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione programmatica;
 - b) Elaborati grafici:
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°2 - scala 1:5.000 – Zonizzazione e AUC
 - TAV. 1.a Montegrotto Terme Nord
 - TAV. 1.b Montegrotto Terme Sud
 - TAV. 2 "Vincoli e Tutele", fogli n° 6 - scala 1:2.000;
 - TAV. 2.a Centro-Caposeda
 - TAV. 2.b Draghi-Cogolo
 - TAV. 2.c Regazzoni-Scagliole
 - TAV. 2.d Campagna Alta
 - TAV. 2.e Mezzavia
 - TAV. 2.f Turri
 - TAV. 3 "Zone significative", fogli n° 6 - scala 1:2.000;
 - TAV. 3.a Centro-Caposeda
 - TAV. 3.b Draghi-Cogolo
 - TAV. 3.c Regazzoni-Scagliole
 - TAV. 3.d Campagna Alta
 - TAV. 3.e Mezzavia
 - TAV. 3.f Turri
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
 - a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
 - b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;

- c) il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano;
 - d) fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime.
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
 4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
 5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I.

ART. 3 Bis – V.A.S.

1. Sono recepite le prescrizioni della Commissione VAS date con il Parere n.51 del 12/04/2023 e i contributi in esso richiamati relativi al:
 - Parere n.131231 del 30.08.2021 dell'ULSS 6;
 - Parere n.27007 del 30.08.2021 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia per le Province di Belluno, Padova e Treviso;
 - Parere del 02.09.2021 dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali;
 riportati in Appendice alle presenti NTO.

ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed ambiti così come risulta dagli elaborati grafici.
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo.
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche.
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione nel Regolamento Edilizio.

ART. 5 - Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi diretti pubblici e privati;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
 - c) Permessi di Costruire Convenzionati.
2. Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Per i relativi titoli abilitativi si fa riferimento al Titolo II del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. Ogni volume edilizio fabbricato esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati.
5. Il P.I. si adegua alle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.2016 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017. Le "Definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono elencate all'art. 2 del Regolamento Edilizio (RE).
6. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa in parola, nella quale è previsto che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti (c.d. principio della "invarianza urbanistica"), il volume totale del fabbricato come definito nel Regolamento Edilizio comprende il volume derivato dall'applicazione degli indici di piano, o comunque indicato nel Repertorio Normativo, e quello delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico, in particolare:
 - a) i locali praticabili nei sottotetti così come definiti dal Regolamento Edilizio all'articolo III.1.1.9;
 - b) parti di locali non abitabili così come definiti dal Regolamento Edilizio all'articolo III.1.1.1 interrato;
 - c) le logge rientranti con profondità non superiore a m. 1,50, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - d) il posto auto coperto con un massimo di 45 mc per unità abitativa;
 - e) i portici e gallerie di uso pubblico;
 - f) i porticati al piano terra non chiusi su almeno due lati la cui superficie non sia superiore al 25% di quella coperta;
 - g) i volumi tecnici, come definiti al punto 31 dell'art. 2 del Regolamento Edilizio "Definizioni uniformi", anche sopra le linee di gronda;
 - h) i servizi funzionali all'attività alberghiera termale così come indicato nelle singole zone D3 del Repertorio Normativo;
 - i) gli elementi di arredo delle aree di pertinenza di cui al D.M. 2 marzo 2018, nel rispetto dei limiti definiti dal Regolamento Edilizio all'art. III.VI.10;
 - j) le scale esterne (fino al raggiungimento del primo piano di calpestio) e scale di sicurezza;
 - k) i locali ripostigli, lavanderia, W.C., C.T., ed equiparabili a stretto servizio della residenza, situati al piano terra dell'edificio ed aventi una altezza interna netta minore o uguale a m. 2,40 a condizione che la loro superficie utile sia contenuta nel 50% di quella utile abitabile dell'edificio stesso. Tale facoltà non è consentita nel caso in cui i locali di cui sopra, vengano previsti esternamente alla superficie coperta dell'edificio o vengano costruiti sopra locali interrati o seminterrati.

I suddetti parametri non concorrono alla determinazione delle superfici a servizi/standards urbanistici.

7. Le componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto finalizzate alla qualità degli interventi edilizi ed al risparmio energetico, se

espressamente previste da specifica normativa, non incidono sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici.

8. Qualora l'intervento preveda il superamento dei valori delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto, in forma singola o combinata, indicati al precedente comma 6, le stesse verranno interamente computate nel calcolo del volume derivato dall'applicazione degli indici di piano.
9. Ai titoli abilitativi richiesti presentati alla data di adozione della presente variante, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 (oggi articolo 12, comma 3, del Testo Unico per l'edilizia approvato con d.P.R. n. 380 del 2001) limitatamente a:
 - a) previsione di opere/destinazioni pubbliche;
 - b) prescrizioni derivanti da vincoli e tutele (Tavv. 2 del P.I.);
 - c) prescrizioni e/o indicazioni di strumenti sovraordinati di pianificazione/tutela del territorio;
 - d) disposizioni normative e regolamentari intervenute successivamente all'approvazione del vigente PRG/PI;
10. Eventuali nuove e/o diverse progettazioni o varianti sostanziali in corso d'opera ai titoli abilitativi già presentati dovranno essere interamente regolamentate da quanto disposto dalla presente P.I..

ART. 6 - Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a) attività edilizia libera;
 - b) attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
 - a) quelli sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a) Piano Urbanistico Attuativo;
 - b) "progetto di coordinamento urbanistico";
 - c) progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 2.000 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a PUA o PCC.

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
 - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono consentiti
 - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art. 77;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.
6. I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate sono classificati come zona C1 di cui all'art. 82 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
7. I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione produttiva/artigianale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono classificati come zona D1 di cui all'art. 86 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
8. Nelle zone D1, nel rispetto dell'art.19 delle presenti norme, sono consentite destinazioni commerciali nel limite del 25% della superficie coperta massima ammissibile per ciascun lotto e comunque entro il limite massimo di 250mq.

ART. 8 - Permesso di Costruire Convenzionato

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) si attua in tutte le zone del territorio comunale dove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, senza ricorrere all'approvazione preventiva di un P.U.A., ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 380/01.
2. Il P.I. individua nel Repertorio Normativo gli ambiti assoggettati a P.C.C. nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate per le singole zone.
3. Negli ambiti oggetto di P.C.C. il dimensionamento delle aree a servizi viene effettuato utilizzando i parametri del successivo art. 19.

ART. 9 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. È ammessa l'attuazione anche attraverso PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.
5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e ridistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.
6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica, deve tener conto di un'equa ripartizione delle quantità di aree destinate a servizi e a viabilità indicate dal PI e precisate dal progetto di coordinamento urbanistico stesso.
7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.

ART. 10 - Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti (APIS)

1. In tali ambiti gli interventi sono definiti attraverso accordi pubblico-privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a P.U.A./P.C.C.

ART. 11 - Ambito di progettazione coordinata

1. Il P.I. individua come "Ambiti di progettazione coordinata" gli ambiti delle UMI del PRG previgente.
2. In tali aree è prevista una organizzazione edilizia – urbanistica, attraverso una progettazione unitaria, che definisca una distribuzione e/o ridistribuzione dei volumi edilizi e degli spazi scoperti con diverse classificazioni.
3. Con riferimento alla "Scheda delle Aree Perequate C2/22 A e B" allegata alle presenti N.T.O., il P.I. individua l'ambito oggetto di Piano Guida approvato con D.G.C. n. 136 del 12/12/2012

ART. 12 - Progetti integrati e/o di intervento unitario

1. Il P.I. indica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale, in quanto modalità di attuazione del piano medesimo e valorizzazione del Parco. In particolare:
 - a) Progetto integrato di cui all'art. 35 c.2 del P.A. denominato "Atrio di Abano e Montegrotto"
 - b) Progetto di intervento unitario di cui all'art. 36 c.3 del P.A. denominato "Complesso ricettivo termale di Montegrotto-Turri"
 - c) Piccoli parcheggi ed aree di sosta di cui all'art. 27 c.8b del P.A.

ART. 13 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il P.I. individuerà aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e recepiti dall'Amministrazione Comunale attraverso il provvedimento di approvazione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative descritte nell'accordo stesso.
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.

ART. 14 - Ambito assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati e riportati nel Repertorio Normativo.

4. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
5. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.
6. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:
 - a) applicare la normativa di cui agli artt. 23 e 24 delle presenti N.T.O.;
 - b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.
7. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
8. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
9. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.
10. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
 - a) relativamente alla residenza mq 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile;
 - b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq 100 di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento;
 - d) relativamente al turismo, mq 15 ogni mc. 100.
11. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.
12. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
13. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
14. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
 - a) 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - b) 75% per le restanti destinazioni;
15. Nei P.U.A. delle zone residenziali di nuova formazione, oltre a quanto previsto nel comma precedente, dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq.3 per abitante da insediare.
16. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni primarie aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, da suddividere con le percentuali di cui al precedente comma.
17. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
18. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

ART. 15 - Zona di Riqualficazione e Riconversione (ZRR)

1. Il P.I., sulla base e nel rispetto dell'art.55 delle N.T. del P.A.T., individua le seguenti Zone di Riqualficazione e Riconversione (ZRR):
 - ZRR/1 sita nella frazione di Turri caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi: in tale area si potranno valutare destinazioni di supporto ai servizi termali/alberghieri/ricettivi esistenti nelle aree prossime ad essa;
 - ZRR/2 sita ad ovest della frazione di Turri, nel contesto collinare, caratterizzato dalla presenza di una vecchia cava: in tale area si potranno valutare destinazioni di supporto ad attività sportive, ricreative e strutture ricettive del turismo sostenibile (es. campeggi, glamping, ecc) compatibili con i caratteri del paesaggio ed in particolare con la pianificazione ambientale del Parco Colli.
2. In tali zone gli interventi sono proposti e definiti attraverso accordi pubblico-privati di cui agli artt.6 o 7 della LR 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a P.U.A./P.C.C. finalizzati alla tutela, riqualficazione e valorizzazione degli ambiti territoriali di cui al successivo art. 64 nei quali potranno essere realizzate opere compensative, di riordino o potenziamento degli elementi costitutivi del paesaggio collinare.
Le proposte di accordo ai sensi degli artt.6 o 7 della LR 11/2004 potranno comprendere la parziale o totale ZRR a cui si riferiscono.

ART. 16 - Credito edilizio (RECREd)

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art.36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.
2. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e sono liberamente commerciabili.
3. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
 - a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
 - b) miglioramento della qualità urbana;
 - c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
 - d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
 - e) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
 - f) cessione di aree destinate a servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, di aree destinate ad infrastrutture di cui al Titolo VIII e di aree destinate alle opere per la tutela idraulica.
4. La capacità edificatoria riconosciuta al credito edilizio è espressa in una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente o predeterminata dall'indice di compensazione urbanistica.
5. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
6. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di legge.
7. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREd)

8. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) prevede l'iscrizione dei crediti in due distinte sezioni in ragione alla diversa tipologia di crediti:
 - a) Sezione 1 - Crediti Edilizi (CE):
 - tab1) Dati relativi al credito,
 - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
 - tab3) Dati relativi al saldo del credito
 - b) Sezione 2 - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER):
 - tab1) Dati relativi al credito,
 - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
 - tab3) Dati relativi al saldo del credito
9. L'annotazione preliminare nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd), a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato, in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI e con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
10. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
11. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo degli interventi edificatori l'ufficio tecnico provvederà ad annotare la cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
12. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
 - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
13. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6 delle presenti N.T.O. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione e delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
14. Nelle more di redazione del "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi" si intende richiamata la DGR 263/2020.

COMPENSAZIONE URBANISTICA

15. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, così come indicato dagli elaborati del P.I., di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione

all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

16. Per l'attuazione dei servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, delle infrastrutture di cui al Titolo VIII e delle opere per la tutela idraulica che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede, in alternativa all'acquisto o all'esproprio, l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
 - a) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,25 mc/mq di superficie territoriale;
 - b) la capacità edificatoria è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro (RECREG);
 - c) in alternativa al precedente punto 2, la capacità edificatoria può essere attribuita ad un'area con specifico accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
 - d) in ogni caso la cessione delle aree al Comune deve poter consentire l'attuazione funzionale delle aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uno stralcio funzionale delle stesse; lo stralcio dovrà essere individuato sulla base di un progetto unitario di coordinamento.

ART. 17 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune, ai sensi dell'art.31 delle NT del PAT, promuove attraverso il PI la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando nel PQAMA i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.

ART. 18 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali commerciali e direzionali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizi, circoli, attività culturali e ludiche;
 - c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
 - e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2":
 - a) attività industriali e artigianali non di servizio;
 - b) nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
 - c) stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
 - d) magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
 - e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
4. Nelle zone "D1" e "D2" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) attività artigianali e di commercio all'ingrosso, commerciali e direzionali solo per la zona "D2";
 - b) attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - c) attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
 - d) uffici, magazzini, depositi, connessi e funzionali alla destinazione principale;
 - e) Impianti tecnici;
 - f) alloggio del custode o del gestore come specificato all'art. 86 delle presenti norme;
 - g) è ammessa, nell'ambito di ogni singola struttura edilizia, la commercializzazione dei prodotti dell'azienda e/o ad essa collegati;
 - h) tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - i) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso commerciale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
5. Nelle zone "D3" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) attività alberghiera turistica termale;
 - b) piscine, Piscine termali coperta e/o scoperta;
 - c) vasche e manufatti per la macerazione dei fanghi;
 - d) ambienti per la fangoterapia;
 - e) attività ed impianti connessi alla destinazione principale dell'area;
 - f) aree a verde, parco, gioco e lo sport, impianti sportivi coperti ed aree per parcheggio coperto e/o scoperto di pertinenza dell'attività alberghiera;
 - g) usi abitativi per il solo personale addetto all'attività come specificato all'art. 88 delle presenti norme;
 - h) alloggio del custode o del gestore come specificato all'art. 88 delle presenti norme;
 - i) tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - j) tutte le tipologie previste dal PURT approvato con P.C.R. n. 1111 del 23/04/1980 e ss.mm.ii.
6. Nelle zone "D4" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività di campeggio
 - b) attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale, quali piscine e servizi, ecc.;
 - c) tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - d) alloggio del custode o del gestore come specificato all'art. 90 delle presenti norme;
 - e) attività ricettive, albergo turistico e/o termale, villaggi turistici e campeggi;
 - f) aree a verde, parco gioco e sport ed aree a parcheggio.
7. Nelle zone "D5" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, bar, etc.
 - b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - c) aree a verde, parco, gioco e sport ed aree a parcheggio;
 - d) quanto riportato dalle singole schede di cui all'allegato C "Schede di Progetto".
8. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
9. Nelle zone "S" ed "F" sono ammessi i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e/o di interesse pubblico, specificati nel Repertorio Normativo e nelle tavole grafiche.
10. Nelle zone di cui al precedente comma 2), per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'articolo successivo.
11. Nelle zone di cui al precedente comma 4), laddove consentito, gli interventi con destinazione diversa da quella produttiva artigianale industriale, in particolare con destinazione commerciale, prevedono l'integrazione della dotazione di parcheggi come previsto dall'articolo successivo.
12. Negli immobili esistenti la destinazione d'uso risulta dal titolo abilitativo edilizio, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine preposto.

ART. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme, ai sensi della L.122/89, nelle nuove costruzioni, e ristrutturazione previa totale demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione. Almeno il 50% della superficie necessaria deve essere riservato alla sosta.
2. Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
3. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
4. Ai fini della determinazione della superficie a parcheggio di pertinenza di edifici con tipologia a capannone o similare, il volume dell'edificio è determinato dalla superficie lorda di pavimento del fabbricato per un'altezza virtuale di 3,00 mt.
5. Negli interventi residenziali di nuova costruzione e negli interventi sull'esistente con incremento di unità abitative deve essere previsto comunque almeno un posto auto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.
6. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
7. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo PI.
8. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, per gli interventi, diretti o attraverso PUA/PCC, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, che prevedono anche parziale destinazione diversa da quella residenziale, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:
 - a) 1 posto auto ogni 50 mq o porzione della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie compatibili con la residenza;
 - b) 1 posto auto ogni 100 mq o porzione della superficie lorda di pavimento destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico;
 - c) relativamente ad attività ricettivo alberghiere va comunque assicurato un posto auto ogni camera;
 - d) relativamente a sale spettacolo, riunione e convegno vanno comunque assicurati 5 mq per ogni posto a sedere;
9. Nelle zone a prevalente destinazione produttiva, per gli interventi, diretti o attraverso PUA/PCC, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, che prevedono anche parziale destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a 1,00 mq/1,00 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie.
10. Nelle zone A e B, gli uffici competenti a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate valutano le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.

11. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.
12. Nelle aree a parcheggio devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 o frazioni di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono contrassegno per disabili.
13. Gli interventi relativi agli impianti sportivi devono prevedere aree a parcheggio nelle misure previste dalle Norme CONI approvate con relativa delibera del Consiglio Nazionale 1379/2008.

ART. 20 - Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree (zona A compresa), devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.
2. Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.
3. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni anche con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime e con la stessa sagoma, salvo la dimostrazione di impossibilità di ricostruire nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade.
4. Le disposizioni sulle distanze si applicano solo alle parti edificate fuori terra.
5. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
 - a) tra pareti finestrate minima assoluta m.10 nel rispetto del DM 1444/1968;
 - b) qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
 - c) nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
6. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalla norma di zona, a condizione che la profondità della rientranza sia al massimo 1/3 del distacco tra i due corpi di fabbrica. La distanza medesima, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 qualora le finestre appartengano a locali abitabili. Qualora le finestre appartengano a locali non abitabili la stessa distanza non deve essere inferiore a m.3.
7. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
8. Salvo prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
 - a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - c) m 10,00 per lato, per le altre strade.
9. Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito
10. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, fino all'altezza prevista dal PI.
11. La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta, o addirittura ammessa la costruzione a confine, qualora vi sia l'autorizzazione scritta del confinante o un atto notarile di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti e comunque nel rispetto delle altre distanze previste da norme statali (tra fabbricati, dalla strada, ecc)
12. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune in situazioni particolari e motivate, può autorizzare l'edificazione a minor distanza o a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito.
13. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà, fermo restando quanto disposto al precedente punto.
14. Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessate da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal PI, il corpo di fabbrica potrà essere costruito a limite di zona, quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.
15. Le attrezzature tecnologiche pubbliche o di pubblica utilità non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture anche se finestrate.

ART. 21 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono così elencate (elenco approvato con atto di indirizzo regionale – D.G.R. n. 3178 del 08/10/2004, e successivamente modificato e integrato):
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) fognature duali (salvo diversa specificazione);
 - d) rete idrica di adduzione;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) cave di multiservizi eavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio;
 - i) reti dati e banda larga;
 - j) punti di ricarica elettrica;
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
- a) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - b) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- a) raccordi e svincoli stradali;
 - b) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
 - c) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - d) piazzole di sosta per gli autobus;
 - e) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - f) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze);
 - g) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - h) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - d) mercati di quartiere;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

ART. 22 - Costruzioni accessorie

1. I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono preferibilmente far parte del corpo principale del fabbricato.
2. Tali fabbricati devono essere di altezza massima di 2,40 mt, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere preferibilmente esternamente intonacate. Sono ammesse anche le strutture prefabbricate in legno.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione nei limiti stabiliti.
4. Per i manufatti con altezza massima fuori terra di m. 2,40 si applicano gli artt. 873 e 875 del Codice civile in ordine alle distanze dai confini e tra fabbricati. La distanza dai confini di proprietà è fissata comunque in minimo di m. 1,50, o con assenso del confinante per distanze inferiori. Le pareti fronteggianti i confini non devono avere né luci, né vedute.

ART. 23 - Norme per l'edilizia residenziale esistente

1. Fatti salvi i vincoli e le condizioni di cui le presenti norme e le limitazioni dettate dal Piano Ambientale per gli ambiti di tutela delle emergenze architettoniche di cui l'art.61, con esclusione degli edifici presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale A.1, A.2, A.3 e nelle zone "E-RNI" ed "E-IEAA", in tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del presente P.I. sono sempre consentiti:
 - a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01;
 - b) le modifiche di destinazione d'uso senza opere compatibili con la classificazione di zona;
 - c) gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019;
 - d) gli interventi di riordino del volume esistente che prevedano la demolizione di fabbricati o parti di fabbricati incoerenti o in contrasto. Nel caso di demolizione di fabbricati non residenziali, ai fini della determinazione del nuovo volume residenziale può essere applicato l'indice di edificabilità della ZTO, oppure recuperato un volume dato dalla superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 mt. I due valori non possono, quindi, essere sommati.
2. Gli interventi sono ammessi nel rispetto della disciplina di zona.
3. In tutte le zone ed aree, fatte salve le disposizioni di tutela della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004, è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi con le condizioni e i limiti di applicazione della legislazione vigente.

ART. 24 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente

1. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali limitazioni previste dall'art. 61 delle presenti norme.
2. Ogni altro tipo di intervento deve essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale eventualmente allegata al P.I.
3. Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.
4. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto della disciplina generale di zona e delle destinazioni d'uso previste.

ART. 25 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I. e il relativo contributo di costruzione, ove dovuto.
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste dalle presenti NTO e dalle vigenti leggi, salvo i casi di ammissibilità della monetizzazione.

ART. 26 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.
4. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzione di carattere generale proprie della Pubblica Amministrazione ivi compresi gli alberghi termali.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 27 - Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle zone a cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente titolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al P.I.
5. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
6. Con riferimento all'art. 68 comma 2 del PAT, è fatto obbligo a chi dovesse ritrovare elementi di testimonianza dei conflitti mondiali, presenti soprattutto nella zona collinare e del territorio in genere, di segnalarlo all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà ad attuare una specifica ricognizione ai fini documentali e a promuovere eventuali interventi per la tutela e la valorizzazione degli stessi.

ART. 28 - Vincolo monumentale D.lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

(art. 16 NT del PAT)

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.lgs. n.42/2004.
3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.
4. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.
5. Il P.I. individua le aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta, così come indicate dal Provvedimento della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso 18 aprile 2018 emanato ai sensi dell'art. 45 D.lgs. 42/2004, che comprendono le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

ART. 29 - Vincolo archeologico D.lgs. 42/2004 artt. 10 – 13

1. Ai sensi del D.lgs. 42/2004, artt. 10 e 13, sono individuate le seguenti aree archeologiche sottoposte a vincolo archeologico diretto:
 - a) via Scavi/viale Stazione (D.M. 3/4/1954, D.M. 8/1/1966, D.M. 4/2/1967, D.M. 20/8/1968), ora area archeologica;
 - b) via Terme Neroniane (D.D.R. 26 novembre 2010; D.C.R. 12 luglio 2016), ora aree archeologiche;
 - c) via S. Mauro (D.D.R. 14 ottobre 2010);
 - d) loc. Turri, via Cataio (D.D.R. 21 luglio 2011).

ART. 30 - Vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004, art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico

(art. 15 – ter NT del PAT)

1. Ai sensi del D.lgs. n.42/2004, art.136, sono individuate le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale.

ART. 31 - Vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g, m - Beni Paesaggistici

(artt. 13 – 14 – 15 NT del PAT)

1. lett. c – Corsi d'acqua
Ai sensi del D.lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
2. lett. g – Territori coperti da foreste e boschi
Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, purché autorizzate preventivamente.
Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.
3. lett. m – Zone di interesse archeologico
Ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuate le zone di interesse archeologico. Gli interventi che ricadono all'interno di tali

ambiti e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.

L'area di interesse archeologico contraddistinta dal simbolo X (Terme Neroniane) non è assoggettata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, così come previsto dall'art. 15 comma 15 delle NT del PAT Vigente.

Il P.I. individua il Sito di Interesse archeologico di cui DM 20 marzo 1930 "Cunicolo Romano" soggetto a Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera m – "zone di interesse archeologico".

ART. 32 - Area "a rischio" archeologico

1. Sono individuate le aree a rischio archeologico a seguito delle Segnalazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto del 10 Aprile 2009 e del 09 Settembre 2010.
2. Negli ambiti e/o siti a rischio archeologico si rimanda quanto previsto dalle Segnalazioni di cui al comma 1. Qualsiasi intervento previsto in tali ambiti e che implichi opere di scavo deve essere segnalato con tempestività e congruo anticipo alla Sovrintendenza per i beni archeologici del Veneto al fine di poter esprimere il proprio parere di competenza.

ART. 33 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 3267/1923

(art. 17 NT del PAT)

1. Il comune fa proprio quanto stabilito dal Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei.
2. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n.1126 e della legislazione regionale in materia.

ART. 34 - Vincolo sismico "zona 3" – D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. 1572/2013 – D.M. 17.01.2018, D.G.R. 244/2021

(art. 18 NT del PAT)

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. 1572/2013 – D.M. 17.01.2018, D.G.R. 244/2021.

ART. 35 - Siti di interesse storico/ archeologico

1. Il P.I. individua i Siti di interesse storico/ archeologico:
 - a) Fonte S. Bartolomeo;
 - b) Monte Castello;
 - c) Complesso denominato "Torre al Lago";
2. Nei suddetti ambiti sono promosse iniziative in accordo con la Soprintendenza e Istituti di Ricerca volte alla ricerca, alla tutela, al recupero valorizzazione degli elementi di interesse storico, architettonico e archeologico.
3. Per quanto concerne il sito individuato al comma 1, lett. a) "Fonte S. Bartolomeo", il P.I. richiama quanto previsto dai commi 5-6 dell'art. 21 delle NT del Piano Ambientale Parco Colli e nello specifico le seguenti prescrizioni:
4. Nel raggio di m. 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi sono vietati interventi e attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate e alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
5. Nel raggio di m. 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

ART. 36 - Biodiversità (SIC e ZPS) ai sensi della DGR n. 2673/2004 – Core Area

(art. 19 NT del PAT)

1. Il P.A.T. individua il sito della Rete Natura 2000 IT3260017 Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco ai sensi della D.G.R. n° 1180/2006, quali elementi della rete ecologica europea per la salvaguardia della biodiversità.
2. Il PI acquisisce i perimetri S.I.C. e Z.P.S. interessanti il territorio intercomunale. Nell'ambito dei S.I.C. / Z.P.S. e in prossimità degli stessi, gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva "Valutazione di Incidenza ambientale" e comunque alla procedura di "Screening".
3. Il P.I. recepisce le direttive e prescrizioni della V.Inc.A. allegata al presente PI.

ART. 37 - Ambiti naturalistici di livello regionale

(art. 23 NT del PAT)

1. Il P.I. recepisce gli ambiti naturalistici di livello regionale soggetti alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 del P.T.R.C. previgente.

ART. 38 - Ambiti di pianificazione coordinata – Area Termale Urbana

(art. 23-quater NT del PAT)

1. I Comuni, nell'ambito della pianificazione intercomunale, con eventuali approfondimenti di livello locale, di concerto con l'Ente Parco Colli, predispongono una adeguata progettualità accompagnata da una specifica normativa, che configuri l'area come un ingresso al Parco Colli in stretto collegamento con il polo urbano di Padova, valorizzando le connessioni ed i percorsi per il tempo libero, attraverso itinerari storico monumentali e naturalistici, intensificando le connessioni "verdi" tra i sistemi ambientali (soprattutto parchi e canali) della periferia padovana ed il Parco collinare. Nella medesima pianificazione si affronterà il fenomeno della subsidenza.

ART. 39 - Piano Ambientale dei Colli Euganei (D.C.R. n.74 del 07/10/1998)

(art. 20 NT del PAT)

1. Il PI, in coerenza con il PRG previgente, è adeguato al Piano Ambientale dei Colli Euganei (D.C.R. n. 74/1998). Per ciascun tema si rinvia agli articoli delle presenti norme.
2. In tale ambito vige quanto dettato dalle norme del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei vigente. La suddivisione delle zone del Piano Ambientale che si intendono qui riportate prevale sulle indicazioni del PAT.
3. Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del Piano Ambientale dei Colli Euganei, qualora le determinazioni degli strumenti urbanistici, tra cui il PAT, PI, PUA, ecc., contrastino con le previsioni del PA, la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al PA stesso.
4. Il P.I. recepisce i "Limiti delle zone UC non modificabili con varianti parziali" ai sensi dell'art. 4 c.2 e dall'art. 26 c.2b delle NTA del Piano Ambientale.
5. Il P.I. recepisce "I varchi non edificabili da salvaguardare" ai sensi dell'art. 26 c.2b delle NTA del Piano Ambientale.
6. Il P.I. recepisce l'"Edilizia rurale sparsa di interesse storico" ai sensi dell'art. 34 c.4 delle NTA del Piano Ambientale.

ART. 40 - Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (P.U.R.T.) – P.C.R. n. 1111 del 23/04/1980

(artt. 31-bis – 31-ter – 31-quater NT del PAT)

1. L'intero territorio comunale è incluso nel Bacino Idrominerario Omogeneo dei Colli Euganei (BIOCE) – aree soggette a Vincolo Minerario e specifiche disposizioni a salvaguardia e tutela del Bacino Euganeo – DPR 128/59, D.lgs. 624/1996, LR 40/89, PCR n. 1111 del 23.04.1980 (PUR) ss.mm.ii.), caratterizzato dalla presenza di acqua termale nel sottosuolo e dalla rilevanza di una struttura ambientale di interesse naturalistico e paesaggistico da salvaguardare anche al fine della valorizzazione della risorsa termale stessa e dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. Il Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (PUR) – PCR n. 1111 del 23.04.1980 ss.mm.ii. dispone i parametri e le prescrizioni per la salvaguardia e valorizzazione del bacino euganeo attraverso le norme in esso contenute ed i criteri di attuazione delle stesse di cui ai titoli da I a VI del suddetto Piano.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere realizzati nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7 del PUR, dai pozzi esistenti.
4. Sulle aree A3 termali di riserva i Comuni, sentite le indicazioni della Gestione Unica del BIOCE, possono individuare, in sede di formazione, revisione o variante degli strumenti urbanistici generali, destinazioni territoriali diverse dalla E agricola per motivate esigenze di sviluppo urbanistico e previa analisi accertativa della persistenza di riserve territoriali idonee a soddisfare il fabbisogno del prevedibile sviluppo termale.
5. Sulle aree "A3 termali di riserva per futura espansione" ai sensi della art. 9 del P.U.R.T.:
 - a) è vietata l'edificazione di fabbricati per allevamenti zoo-tecnici a carattere industriale;
 - b) le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati sono aumentate a m.100 e a m.200, secondo le indicazioni contenute nella tavola n.4 del P.U.R.T. in corrispondenza dei tratti di strada e nella direzione da cui godono particolari visuali di interesse paesaggistico o ambientale
6. Per le concessioni termali si fa riferimento alle specifiche normative regionali in materia, essendo tali concessioni di esclusiva competenza regionale.
7. Sono fatti salvi i pozzi di servizio alle concessioni termali regolarmente rilasciati e vengono individuate le fasce di rispetto vigenti. Tuttavia, il primo Piano degli Interventi verificherà ed eventualmente integrerà sia le norme che gli elaborati con i nuovi studi effettuati.
8. L'esistenza sul territorio di aree assoggettate a titolo di concessione mineraria rilasciato dalla Regione del Veneto, e la conseguente presenza di pozzi termali realizzati per la coltivazione della risorsa termale con le finalità stabilite ai sensi di legge, determina l'esistenza di particolari zone di vincolo minerario anche in ordine alle distanze di rispetto dai pozzi termali, così come stabilito ai sensi del DPR 128/59, D.lgs. 624/96, LR 40/89, PCR n. 1111 del 23.04.1980 ss.mm.ii. (PUR).

ART. 41 - Pozzi di servizio alle concessioni termali - L.R. n. 40 del 10/10/1989 e s.m.i.

1. Il P.I. individua i pozzi termali ai sensi della L.R. n. 40 del 10 ottobre 1989 e del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale vigente (P.U.R.T.), modificato a seguito della deliberazione consiliare n. 34 del 31/07/2003.
2. L'individuazione dei pozzi termali nelle tavole del P.I. ha valore ricognitivo, la verifica delle concessioni minerarie avverrà in diretto rapporto con l'Ente di Gestione Unica del Bacino Idrominerario Omogeneo dei Colli Euganei (B.I.O.C.E.).
3. Le nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare le distanze minime e le condizioni di cui all'articolo 7 delle Norme Tecniche del P.U.R.T. vigente.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere realizzati nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7 del PUR, dai pozzi esistenti.

ART. 42 - Piano di Gestione Rischio Alluvioni del distretto idrografico Alpi Orientali (P.G.R.A.)

1. Il P.I. recepisce le indicazioni del P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali adottato ai sensi degli artt.65 e 66 del D. Lgs n.152/2006, con Deliberazioni n.3 del 21/12/2021 e n.2 del 18/03/2022 e approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022.
2. In tali ambiti territoriali tutti i progetti relativi agli interventi e alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono essere coerenti con il P.G.R.A.

ART. 43 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione

(art. 22 NT del PAT)

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree di pericolosità geologica come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei

Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione

2. Al loro interno si applicano le misure di tutela di cui agli art. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino.

ART. 44 - Centro Abitato

(art. 27-bis NT del PAT)

1. Il P.I. individua il centro abitato determinato con D.G.C. n.100 del 26.09.2002 in seguito alle disposizioni del codice della strada e ne richiama la relativa disciplina.

ART. 45 - Viabilità/Fasce di rispetto – D.lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

(art. 27 NT del PAT)

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
2. L'amministrazione provvede alla ripermetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
 - b) la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 20 delle presenti NTO.

ART. 46 - Idrografia/Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

(art. 24 NT del PAT)

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Bacchiglione.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.lgs. n.152/06.
7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

ART. 47 - Ferrovia/Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980

(art. 28 NT del PAT)

1. Le aree ferroviarie sono aree destinate ai servizi e infrastrutture ferroviarie e S.F.M.R.
2. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

ART. 48 - Depuratori/Fasce di rispetto – D.M.04/02/1977 - D. Lgs. 152/2006

(art. 26 NT del PAT)

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M.04/02/1977 e al D. Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.
3. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

ART. 49 - Cave – L.R. 44/1982

1. Il P.I. riporta le Cave indicate dal PAT e ne richiama la relativa disciplina.
2. L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla L.R. 03/03 e dal Piano Regionale delle attività di cava.

ART. 50 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

(art. 31 NT del PAT)

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti ovvero i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radio-base per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni del P.A.T.

ART. 51 - Metanodotti

1. Il P.I. individua il tracciato del metanodotto generatore di una fascia di rispetto di 8mt dall'asse della tubazione.
2. Entro tale fascia di rispetto non è ammessa la costruzione di fabbricati e la piantumazione di alberi di alto fusto.
3. Eventuali futuri incroci con le tubazioni dovranno essere posati sopra o sotto alle condotte con una distanza non inferiore a 1,5m.
4. Eventuali zone carrabili sopra le condotte devono essere lastronate con soletta in calcestruzzo con distanze e quote da concordare con l'ente gestore del servizio.
5. Non è consentito rendere impermeabile il terreno con asfalto o similari al disopra delle tubazioni
6. La realizzazione di fabbricati in prossimità del tracciato del gasdotto individuato dal P.I. è subordinata al rilascio del parere rilasciato dall'ente gestore del servizio.

ART. 52 - Cimiteri/Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

(art. 30 NT del PAT)

1. Per gli immobili ubicati nelle fasce di rispetto, come definite all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934, sono consentiti:
 - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/01;
 - b) gli interventi di ampliamento per un massimo del 10% del volume totale esistente e i cambi di destinazione d'uso;
 - c) gli interventi di nuova costruzione di manufatti attinenti ai servizi tecnici-cimiteriali; è ammessa la costruzione di chioschi (max 50 mq. coperti e H. 3,50) per la vendita di oggetto di culto e fiori.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, ai sensi dell'art. 63, comma 4 della L.R. del 30 Dicembre 2016 n. 30, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

ART. 53 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004

1. Ai fabbricati individuati nel P.I. quali "allevamenti zootecnici intensivi", ai sensi della L.R. 1/2004, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 – Atto di indirizzo "lettera d – Edificabilità zone agricole".
2. La profondità della fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.
3. In coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:
 - a) dai limiti delle zone agricole;
 - b) dai confini di proprietà;
 - c) dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
4. Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 54 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

(artt. 38 – 39 – 40 NT del PAT)

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/01/2008 e alla DGR 2948/2009.
2. Alla luce del parere di compatibilità idraulica del Genio Civile di Padova prot. n. 209227 del 02/05/2011 relativo al PAT, i fabbricati da realizzare dovranno avere quota d'imposta di almeno 40 cm sopra la quota massima allagabile e comunque, anche nelle zone non interessate da allagamenti, sempre superiore di almeno 40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa gli interessati dovranno produrre specifico atto unilaterale d'obbligo registrato di rinuncia a formulare istanze di risarcimento danni in caso di eventuali allagamenti.
3. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente compatibilità geologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

AREE IDONEE

4. Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio in quanto non sono state rilevate sostanziali penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche. In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni": "tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto".

AREE IDONEE A CONDIZIONE

5. Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche, individuate nella tav.3 "carta delle fragilità - compatibilità geologica", ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari. Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

A livello di singolo intervento edificatorio con:

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 " Norme tecniche per le costruzioni".

5.1 - AREE CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA PE

Sono aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti. Tali aree sono soggette alle prescrizioni, di cui al comma 4, finalizzate ad interventi affinché conseguano le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

- a) dimensionamento e tipologia delle fondazioni;
- b) dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e delle opere di drenaggio;
- c) dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

5.2 - AREE CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA ID

Sono aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m) , presenza di depressioni morfologiche, aree intercluse, ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.

Tali aree sono soggette alle prescrizioni, di cui al punto 4, finalizzate ad interventi affinché possano conseguire le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti esecutivi:

- a) dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- b) dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e opere di drenaggio;
- c) dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- d) sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- e) limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

5.3 - AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA (SB)

Sono aree soggette a subsidenza, individuate sulla base degli studi scientifici e delle livellazioni topografiche di alta precisione ripetute dal 1985 al 2002. Il Comune, in sede di PI, attua una specifica disciplina per le aree subsidenti indicate nel PAT, in quanto aree di attenzione sia per il potenziale aumento del rischio idraulico nonché, nel lungo termine, per problemi strutturali agli edifici, ai sottoservizi e alle infrastrutture su aree vaste.

5.4 - AREE CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA G-1 (PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA)

Sono zone suscettibili di instabilità contermini ad ambiti di dissesto geologico con caratteristiche litologiche, geomorfologiche nonché idrogeologiche simili alle aree di dissesto. Aree di versante con terreni sciolti di alterazione marmosa o di vulcaniti.

Studio geologico per un adeguato intorno morfologico. Verifica stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti. Particolare attenzione alle opere di sistemazione e bonifica tramite drenaggi e/o opere di sostegno. Riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole. Accurata progettazione degli interventi.

5.5 - AREE CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA G-2 (PERICOLOSITÀ GEOLOGICA BASSA)

Sono zone con segni di dissesto a bassa pericolosità interessate da fenomeni di deformazione lenta (Creeping e/o soliflusso) evidenziati da segni e lesioni sulle strutture esistenti. Non si manifestano pericolosità significative per edifici e infrastrutture
Studio geologico con verifiche di stabilità versanti in condizioni naturali e in relazione alle opere previste. Attenzione alla pulizia dei calti, alla progettazione opere di sostegno e bonifica e ai movimenti terra.

5.6 - AREE CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA G-3 (ZONE DI ATTENZIONE GEOLOGICA)

Sono zone collinari prive di fenomeni di instabilità e/o di affioramento rocce compatte. Aree con presenza di morfologie e litologie da verificare nel dettaglio. Condizioni di drenaggio generalmente buone. Caratteristiche geotecniche da buone a scadenti.
Indagine e studio geologico per ogni intervento comprendente anche verifiche idrogeologiche puntuali. Verifica di stabilità in caso di scavi e sbancamenti. Esecuzione di idonei drenaggi.

AREE NON IDONEE

6. Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica ed edilizia.
Le aree collinari non idonee sono fasce di rispetto dei calti, aree soggette ad erosione, aree con spessori di copertura colluviale > di 1,5 - 2 metri, aree con acclività maggiore di 25°-30°, aree di frana ad elevata pericolosità, scarpate di cave instabili.
Sono ammissibili:
- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
 - interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
 - interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
 - interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

ART. 55 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

(artt. 41 – 42 – 43 NT del PAT)

AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO CONTRADDISTINTE DALLA SIGLA IDR

- Sono aree soggette a esondazioni periodiche o a rischio elevato di esondazione, o soggette a ristagno idrico (come classificate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Protezione Civile) o aree a pericolosità idraulica come classificate dall'Autorità di Bacino competente.
- Per tali aree si richiama quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Brenta Bacchiglione, dalla valutazione di compatibilità idraulica del PAT (DGRV 2948/2009) e dalle direttive e prescrizioni specificate anche nei successivi paragrafi.
- Il P.I. potrà meglio dettagliare, a seguito di specifiche indagini, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, aggiornano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità.
- Preventivamente all'attuazione del Piano degli Interventi è stato approvato il Piano delle Acque, di concerto con i Consorzi di Bonifica ed il Genio Civile e secondo le indicazioni contenute nelle linee guida provinciali definite tramite "conferenza di servizi" art. 14 L 241/90, tenutasi in data 04.11.2009.
- Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.
A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:
 - Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
 - Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009.
A livello di singolo intervento con:
 - Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
 - Le prescrizioni di cui al punto a) precedenti sono finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità e/o riduzione/mitigazione del dissesto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:
 - dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
 - dimensionamento delle opere di contenimento di scavi, sbancamenti e opere di drenaggio;
 - dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
 - rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
 - sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
 - preclusione alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.);
 - limitazione delle aspersioni mediante subirrigazione;
 - mitigazione del carico idraulico e del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).
- Le condizioni idrauliche del territorio di pianura, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali. Tali condizioni rendono necessario, già per lo stato attuale, ma soprattutto in relazione alle nuove espansioni urbanistiche, il rispetto integrale delle prescrizioni illustrate di seguito oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI).
- L'assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le sofferenze idrauliche del territorio comunale, considerato il pesante onere che potrebbe derivare dalla realizzazione di un complesso organico ed efficiente di interventi di compensazione idraulica, il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- b) negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;
- c) gli invasi esistenti (scoli, fossati, scoline) devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- d) non deve essere consentita la tombinatura di scoli e fossati ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- e) per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- f) il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere posto a quote superiori rispetto al piano stradale ed al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote (almeno 20-40 cm) su cui attestare i piani di imposta dei fabbricati dovrà essere precisata per aree omogenee del territorio comunale nel Piano degli Interventi in ragione del maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche;
- g) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di PI un indice di permeabilizzazione, da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. È preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;
- h) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali) è soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904;
- i) in sede di PI, sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:
 - descrizione del sistema di deflusso idraulico locale e il corpo idrico recettore;
 - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica acquisendo il parere della competente autorità idraulica;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
 - eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica competente nello spirito della DGRV n. 2948/2009;
- j) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi;
- k) per gli interventi urbanistici o edilizi significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione), nuove affossature o allargamento degli scoli, ovvero mediante zone a temporanea sommersione;
- l) in sede di PI le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non siano incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

AREE DI FRANA

1. Sono aree soggette a dissesto geologico classificate come segue:
 - a) Aree di frana attiva o quiescente;
 - b) Aree di cava dismessa e/o soggetta ad instabilità
 - c) Aree a pericolosità geologica (PAI, IFFI, Piani Emergenza ecc.).
2. Tali aree sono classificate nella Carta delle Fragilità come aree "non idonee" oppure come aree "idonee a condizione".
3. È prescritto:
 - a) uno studio geologico per un adeguato intorno morfologico;
 - b) verifica stabilità versante in condizioni naturali e in relazione agli interventi previsti;
 - c) accurata progettazione degli interventi di sostegno delle scarpate e delle pareti rocciose;

- d) interventi di sistemazione e bonifica tramite drenaggi;
 - e) riduzione al minimo dei movimenti terra, anche per attività agricole;
 - f) manutenzione attiva dei calti e dei terrazzamenti.
4. Per tali aree si richiama quanto previsto dalle presenti norme, dalle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino (Brenta-Bacchiglione e Bacino scolante in Laguna).

AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA (SUB)

1. Sono le aree definite dalla sovrapposizione su CTR delle isolinee di abbassamento (< 10mm) e suddivise in aree "molto sensibili", aree "sensibili" e aree "di attenzione".
2. Il Comune all'atto della presentazione dei nuovi progetti urbanistici all'interno delle zone classificate subsidenti, richiede:
A livello di Piano Urbanistico Attuativo
 - a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
 - b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009;
 - c) Relazione di "compatibilità rispetto alla subsidenza" con:
 - studio del microrilievo della zona;
 - piano quotato di precisione;
 - verifiche e/o misurazioni di alta precisione riferite ai capisaldi topografici, già registrati nel Comune di Montegrotto, e relativi alle linee di livellazione della subsidenza che interessano la zona di intervento.

A livello di singolo intervento edilizio:

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 riguardanti le "Norme tecniche per le costruzioni" con particolare attenzione alle seguenti problematiche:
 - abbassamenti temporanei della falda acquifera e interferenza con le strutture adiacenti;
 - opere in sotterraneo e di contenimento degli scavi di fondazione;
 - monitoraggio di eventuali abbassamenti del terreno e relative quote assolute.

ART. 56 - Zone di tutela

1. Il P.I. individua come zone di tutela ai sensi dell'Art. 41 L.R. 11/2004 le fasce di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua Rio Spinoso, Rio Alto, Canale Battaglia.
2. Entro tale fascia di tutela sono consentiti:
 - a) gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione sono consentiti sia con ricostruzione in loco che all'esterno della fascia di rispetto.
 - b) gli interventi di ampliamento, se ammessi dal P.I., purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e comunque nel rispetto del R.D. n. 523/1904;
 - c) gli interventi pubblici compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alle nuove previsioni varie.

ART. 57 - Aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola

(art. 49-quater NT del PAT)

1. La parte a Sud-Ovest del territorio comunale è classificata come "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" designata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 23/2003 – Bacino scolante in Laguna di Venezia.
2. Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua sono regolamentate dalla DGR 2495/06 e successive modifiche ed integrazioni. Il Comune recepisce il regolamento di cui all'All. B per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola.
3. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Generale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "Direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.
4. Il PI garantisce il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009. Nelle aree soggette alla D.E. "Nitrati" l'irrigazione dovrà essere effettuata a pioggia anziché a scorrimento e dovranno essere previste opere per la ricarica della falda e la qualità del paesaggio.

ART. 58 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica

(art. 41 NT del PAT)

1. Il P.I. recepisce integralmente le disposizioni in materia idraulica di cui all'Allegato E delle presenti N.T.O. riferite alle norme, prescrizioni ed indicazioni date dal Piano delle Acque approvato con DCC n. 3/2020.

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ART. 59 - Corsi d'acqua

(art. 44 NT del PAT)

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde
5. Sono favoriti, di concerto con l'Ente Parco Colli Euganei, interventi di recupero e rinaturalizzazione delle fasce ripariali degradate da interventi impropri o da processi di dissesto. Tali interventi, qualora ricadano in aree di particolare interesse naturalistico acquisiranno priorità nei Programmi biennali di attuazione del Parco.
6. Il PI individua le zone massime di tutela e le zone di protezione.

Nelle zone di massima tutela sarà da vietarsi qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato. Tale zona è assimilabile alla fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 46.

Nelle zone di protezione, assimilabili alle "Zone di tutela" di cui all'art. 56, saranno da vietarsi tutte le attività potenzialmente inquinanti, tra le quali:

- a) aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
- b) industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
- c) autolavaggi e stazioni di servizio;
- d) deposito e vendita materiali da costruzione;
- e) cimiteri;
- f) deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
- g) industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
- h) industrie di galvanoplastica;
- i) produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
- j) deposito o produzione di fertilizzanti;
- k) fonderie, fornaci;
- l) garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
- m) aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
- n) aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
- o) aree per rottami e cimiteri per macchine;
- p) industrie per la lavorazione dei metalli;
- q) industrie estrattive;
- r) reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
- s) produzione di vernici;
- t) deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
- u) studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
- v) lavorazione di materie plastiche;
- w) industrie poligrafiche e industrie cartarie;
- x) luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
- y) deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
- z) serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro"

ART. 60 - Verde Privato di tutela

1. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per gli interventi riconducibili ad attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01.
2. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
3. È ammesso l'ampliamento una tantum esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nonché la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di consistenza volumetrica destinati al tempo libero e alle attività all'aperto.
4. Le superfici di tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria edificabile.
5. È, inoltre, ammessa la demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati esistenti con il mantenimento del volume esistente.

ART. 61 - Emergenze architettoniche e loro intorni

(art. 37-bis NT del PAT)

1. Il P.I., ai sensi della specifica disciplina prevista dagli articoli 32, c. 1 e 33 c. 2 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale, individua le emergenze architettoniche quali ambiti di tutela dei contesti di particolare interesse storico e paesaggistico, composte sia da edifici e/o

complessi edilizi che dai contorni dei medesimi, per i quali rappresentano il contesto storico di pertinenza nonché ambiti di particolare rilevanza ambientale e paesistica si richiamano le NTA del Piano Ambientale.

2. Ai sensi della specifica disciplina prevista dall'art.33 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale, in tali ambiti è escluso ogni intervento che possa pregiudicare la loro leggibilità e riconoscibilità o il loro apprezzamento paesistico. In particolare, ciò comporta la conservazione dei grandi connotati naturali e dei caratteri paesistico ambientali, delle masse arboree e degli spazi aperti, e l'esclusione di interventi edilizi ed infrastrutturali di nuova costruzione od ampliamento di strutture esistenti, nonché di ogni intervento, anche agroforestale, che modifichi significativamente l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate.

ART. 62 - Aree di pertinenza specifica (Piano Ambientale D.C.R. n.74 del 07/10/1998)

(art. 37- ter NT del PAT)

1. Il P.I. individua le aree di pertinenza specifica ai sensi della disciplina prevista dall'art. 32 c.9 e 10 del Piano Ambientale.
2. Le modalità di intervento, previste per tutti i beni di cui al presente articolo e sulle relative aree di pertinenza individuate in tavola di piano - ancorché non vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497, sono la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con materiali tradizionali.

Il restauro dei beni archeologici è comunque soggetto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica. Le destinazioni d'uso ammesse per le emergenze architettoniche sono quelle originali o storicamente consolidate, ovvero quelle compatibili con la conservazione e coerenti con l'impianto dell'organismo architettonico e delle pertinenze.

Le destinazioni d'uso pubblico, qualora non definite dal P.A., sono individuate nei Progetti e nei Programmi di attuazione di cui al Titolo IV, di concerto con le amministrazioni locali interessate; in carenza di tali definizioni non sono ammesse modificazioni all'attuale categoria d'uso.

ART. 63 - Paesaggi agrari (Piano Ambientale D.C.R. n.74 del 07/10/1998)

(art. 37- quater NT del PAT)

1. Il P.I. individua gli ambiti dei paesaggi agrari ai sensi della specifica disciplina prevista dall'art. 33, commi 1, 3 e 4 delle NTA del Piano Ambientale.

2. Le aree, identificate in tavola di piano, di specifico interesse paesistico, sono soggette alle particolari prescrizioni di tutela dei commi seguenti. L'Ente Parco promuove la loro manutenzione e conservazione riconoscendo una priorità per i piani aziendali, da agevolare nell'ambito degli interventi a favore dell'agricoltura, che comportino la valorizzazione dei loro elementi costitutivi.

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

Ciò comporta che le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in modo tale da relazionarsi organicamente e funzionalmente con l'esistente per costituire un unico aggregato edilizio. Sono escluse le nuove recinzioni o infrastrutture, ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.

3. L'Ente opera al fine di favorire gli interventi, anche agroforestali, che non pregiudichino:
 - a) la varietà degli ordinamenti colturali;
 - b) il disegno delle masse boschive;
 - c) i caratteri strutturali, tipologici e morfologici degli insediamenti storici rurali.
4. Nei progetti d'intervento che interessano i paesaggi di cui al presente articolo ed in particolare nei Progetti d'attuazione di cui al Titolo IV, devono essere considerate anche le misure atte ad eliminare o mitigare i fattori di degrado che incidono su tali aspetti.

ART. 64 - Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

1. Il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T., individua una porzione del territorio collinare come ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, al fine di innalzare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.
2. Tale ambito ricade parzialmente nel "Contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi" individuati dal P.A.T., e comprende le Zone di Riqualificazione e Riconversione di cui all'art. 15.
3. Gli obiettivi generali da perseguire sono quelli della riprogettazione e incremento di qualità degli spazi aperti (anche interni agli insediamenti) e ricucitura e definizione dei margini degli insediamenti, in particolare attraverso interventi volti a:

- a) rafforzare le relazioni con percorsi della mobilità e la cura del paesaggio urbano;
- b) riorganizzare e valorizzare le aree pertinenziali e pubbliche interne agli insediamenti, mediante la rimozione e la sostituzione di manufatti incoerenti;
- c) garantire la permanenza ed il potenziamento degli elementi vegetali e naturali sui quali si fonda la continuità del sistema ecologico territoriale.

ART. 65 - Masse vegetali

1. Trattasi di aree boscate presenti o previste inserite nel territorio comunale e di limitata estensione.
2. In dette aree sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.
3. Rientrano in queste aree anche i siti preposti alla formazione dei campi chiusi e/o alla riforestazione.

ART. 66 - Filari alberati, alberate e siepi

1. Spazi destinati alla piantumazione di alberatura e siepi, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree.
2. Le specie da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

ART. 67 - Pertinenze scoperte da tutelare

(art. 23-bis e art. 69-bis NT del PAT)

1. Il P.I., sulla base delle informazioni del P.T.C.P. e del P.A.T., individua le pertinenze scoperte da tutelare come zone di tutela del paesaggio ove risultano connesse emergenze storiche particolari (ville e relativi parchi/giardini o altri complessi edilizi storici di elevato interesse) e gli ambiti che ne costituiscono il relativo e inscindibile contesto paesaggistico/visuale (aree agricole contigue)
2. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
3. All'interno di tali contesti sono tutelate, ove presenti, le strutture storiche del territorio, tra cui i tracciati storici esistenti, le tradizionali partizioni poderali e i sistemi di scolo delle acque e gli assetti e i sistemi colturali tradizionali che appartengono alla dimensione storica del paesaggio (sistemazioni agricole tradizionali, esemplari vegetali isolati, siepi, alberi capitozzati, antichi muri di recinzione e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).
4. Le pertinenze scoperte dovranno essere tutelate mediante il principio di:
 - a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed i loro immediato intorno;
 - b) riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
 - c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - d) evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.

ART. 68 - Contesti figurativi dei complessi monumentali

(art. 23-ter - 69 NT del PAT)

1. Il P.I., sulla base delle informazioni del P.T.C.P. e del P.A.T., individua i contesti figurativi delle Ville e di tutti gli edifici di pregio di interesse provinciale, comprendenti parchi e giardini monumentali di entità vasta, vie, strade ed altri spazi aperti di interesse storico-artistico, architetture vegetali, le bellezze panoramiche, i punti di belvedere accessibili al pubblico e tutti gli altri Beni Paesaggistici individuati all'art. 136 del D.lgs. 42/2004.
2. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
3. La finalità è la tutela degli elementi di valore compresi all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
4. Devono essere garantiti:
 - a) la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - b) la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico;
 - c) lo studio approfondito di impatto paesaggistico di nuove infrastrutture, installazioni tecnologiche ed insediamenti di nuova edificazione ove sono preferibilmente da escludere insediamenti a carattere produttivo, comunque da sottoporre al parere delle competenti Soprintendenze;
 - d) la qualità architettonica delle nuove edificazioni, ove le stesse dovranno prevedere altezze inferiori a quelle degli edifici di pregio, bassa densità edilizia, tipologie architettoniche e materiali costruttivi di tipo tradizionale ed in armonia con quelli degli edifici di pregio, sistemazione degli spazi scoperti in coerenza con i caratteri peculiari del contesto figurativo.
5. Ai sensi dell'art.26 del P.T.C.P. nei contesti figurativi delle ville venete non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità. Sono proibiti gli interventi infrastrutturali e tecnologici incompatibili (linee elettriche aeree, impianti tecnologici) ovvero che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con i contesti.
6. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

ART. 69 - Coni visuali

(art. 70 NT del PAT)

1. Il PI individua i principali con visuali con l'obiettivo di:
 - a) tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;

- b) salvaguardare gli elementi visibili dal punto di vista dell'osservazione;
 - c) rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, considerato che:
 - a) non è ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alterino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
 - b) deve esser garantita la salvaguardia degli elementi di pregio;
 - c) è da favorire la rimozione o il mascheramento (ad esempio con quinte vegetali, movimenti terra, ecc) degli elementi detrattori.
 3. Al fine di garantire quanto prescritto al comma 2, gli interventi che si frappongono tra i punti di ripresa dei coni visuali e gli ambiti agricoli da tutelare, dovranno essere preceduti da una relazione paesaggistica che dimostri la mancanza di impatti negativi o l'efficacia degli interventi di mitigazione proposti, attraverso opportune simulazioni (render, simulazioni fotografiche, schemi, ecc).
 4. È comunque preclusa qualsiasi edificazione fino a ml 200 dal cono visuale.

ART. 70 - Monumenti naturali geologici

1. Il P.I. individua i monumenti naturali geologici ai sensi della specifica disciplina prevista dall'art. 22 comma 3 del Piano Ambientale Colli Euganei.
2. Appartengono a questa classificazione la "Perlite in cava Monte Alto", e la "Latite in cava Monte Alto"
3. Per la salvaguardia di tali siti valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) il divieto di qualsiasi attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione, disturbo o modificazione della consistenza e dello stato dei monumenti stessi, sono ammessi gli interventi finalizzati alla manutenzione delle risorse e all'attività di studio e di ricerca scientifica;
 - b) il divieto di introduzione di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazioni o contaminazioni dei monumenti stessi.

ART. 71 - Alberi monumentali

(art. 76 NT del PAT)

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

ART. 72 - Rete ecologica

(artt. 73-74-75-76 NT del PAT)

1. La rete ecologica, intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile, è definita dal P.A.T. come l'insieme dei seguenti elementi:
 - a) Ambiti di connessione naturalistica primaria
 - b) Ambiti di connessione naturalistica secondaria
 - c) Corridoi ecologici primari e secondari (greenway e blueway)
2. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal P.I. è vincolante.
3. I P.U.A. possono prevedere modifiche alla loro localizzazione conseguenti l'implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Tali modifiche vanno coordinate con la realizzazione di connessioni di rete alternative e il potenziamento di elementi funzionali alla rete stessa, prevedendo adeguate forme di compensazione ambientale.
4. E' prescritto il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con specie preesistenti nel caso di specie autoctone, o in altri casi con altre specie comunque compatibili con il sistema vegetazionale in cui insistono, e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
5. È prescritto il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con specie preesistenti nel caso di specie autoctone, o in altri casi con altre specie, comunque, compatibili con il sistema vegetazionale in cui insistono e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
6. E' vietato nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:
 - a) realizzare recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
 - b) aprire cave e discariche;
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - d) mutare le superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Il mutamento permanente di superficie boscata è ammesso unicamente per la coltura viticola ed esclusivamente su superfici boscate degradate e di recente formazione;

- e) raccogliere, asportare e danneggiare la flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15. 11.1974;
- f) introdurre specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- g) transitare con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
- h) allestire impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- i) collocare le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- j) edificare manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 73 - Struttura Storica

(art. 21 NT del PAT)

1. Il P.A.T. considera la struttura storica come fondamentale riferimento per il tessuto urbano ed il paesaggio di Montegrotto Terme: al centro storico si integrano le ville venete e gli edifici di valore ambientale e testimoniale in ambito rurale.
2. Il P.I. prevede il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della struttura storica attraverso una disciplina particolareggiata e di dettaglio, attraverso l'identificazione della Zona A e degli Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale. Tutti gli interventi devono essere compatibili e finalizzati a tali obiettivi e devono essere attuati con modalità, tecniche, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
3. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio storico e sul relativo contesto, identifica gli Edifici di interesse storico, architettonico e ambientale e definisce i criteri per la definizione delle Unità Edilizie di valore culturale (U.E.) nelle diverse zone di Piano.
4. L'Unità Edilizia, oltre all'edificio principale, comprende eventuali sue pertinenze, le aree scoperte di afferenza ed eventuali altri edifici, anche privi di valore o di minor valore, posti all'interno della stessa; l'Unità Edilizia costituisce l'ambito di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia particolareggiata del P.I. L'Unità Edilizia sarà definita nel progetto di intervento secondo i criteri definiti dal P.I.
5. Il P.I. integra la disciplina edilizia con direttive operative di dettaglio per la riqualificazione della scena urbana e del contesto percettivo dei centri urbani.

ART. 74 - Zone "A"

1. Il P.I. individua come zone "A" le zone insediative all'interno del perimetro del centro storico.
2. Gli edifici situati all'interno del perimetro del Centro Storico, e non classificati dalla presente normativa, sono assimilabili alla categoria B, di cui all'art. 77, e comunque soggetti alle limitazioni di cui al successivo punto 4.
3. La disciplina urbanistica-edilizia particolareggiata delle zone "A" è specificata nel Repertorio Normativo.
4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuova costruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati di competenza comunale che definiscono in particolare gli allineamenti, le distanze, le altezze, gli spazi per la distribuzione, i percorsi coperti e scoperti, fatti salvi i pareri degli Enti preposti alla tutela, ai sensi dell'art. 10 della L.120/2020.

ART. 75 - Norme generali per gli interventi nella Struttura Storica

1. Gli interventi sugli edifici con vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
2. Sono fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II "Vincoli e fasce di rispetto" e del Titolo III "Salvaguardia idrogeologica" e le limitazioni di cui all'art. 61 "Ambito degli intorni delle Emergenze Architettoniche".
3. La disciplina urbanistica-edilizia particolareggiata delle Unità Edilizie fa riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" con l'esclusione degli interventi non compatibili con la salvaguardia dei valori presenti, come precisato nella specifica disciplina di cui all'art. 78.
4. Nelle Unità Edilizie di valore culturale sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone residenziali compatibili con i valori da tutelare come, eventualmente, specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
5. Nelle Unità Edilizie di valore culturale in zona "E" sono ammesse anche le destinazioni agricole purché compatibili con i valori da tutelare.
6. Negli spazi scoperti delle Unità Edilizie possono essere collocate attrezzature tecnologiche pubbliche solo se compatibili con i valori presenti.
7. Tutti gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione dei beni culturali, architettonici e dei relativi spazi scoperti di pertinenza, nonché alla tutela delle identità storico-culturali e dei valori paesistici dei luoghi; gli interventi devono essere realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con i valori presenti.
8. Negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, i rapporti esistenti tra superfici illuminanti e/o ventilanti e superfici dell'ambiente, nonché le altezze esistenti, sono conservati anche in deroga ai valori stabiliti dal Regolamento Edilizio.
9. È fatto obbligo, in caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il ripristino dello stato originale.
10. Il P.I. promuove la qualità del progetto espressa anche attraverso la reinterpretazione in chiave contemporanea dello stile architettonico con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, in coerenza con quanto previsto ai commi precedenti e mantenendo intatti i valori emergenti dal grado di protezione dell'Unità Edilizia.
11. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.
12. È richiesta la formazione di PUA o permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001, con previsioni planivolumetriche, per gli interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica che prevedono interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione complessivamente maggiori a mc. 2.000.

A) Ampliamento e riordino dei volumi incongrui

1. Gli interventi di ampliamento e/o riordino dei volumi incongrui sono condizionati alla contestuale e completa sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia.

2. Il volume in ampliamento e/o previsto a seguito del riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui potrà essere collocato, con il prioritario obiettivo della salvaguardia dei valori presenti:
 - a) In aderenza rispetto al fabbricato principale, preferibilmente in adiacenza laterale o sul fronte secondario;
 - b) In aderenza di un corpo edilizio secondario contiguo o separato, o in sopraelevazione dello stesso, se compatibile e di altezza inferiore ai fabbricati adiacenti;
 - c) In un nuovo corpo edilizio separato, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'Unità Edilizia.
3. Per gli interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui, nel caso di demolizione di fabbricati non residenziali, ai fini della determinazione del volume residenziale recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 mt.
4. In alternativa l'eliminazione autorizzata di superfetazioni o di fabbricati incongrui con i valori presenti, dà diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.

Altezze

I nuovi corpi edilizi e gli eventuali ampliamenti che risultino ammissibili in sopraelevazione non devono superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Altezze superiori sono ammesse in presenza di frapposti manufatti e/o aree pertinenziali degli stessi e tenendo conto, eventualmente, della distanza dei nuovi corpi edilizi dagli edifici di carattere storico-artistico.

Distanze

Per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli 8 e 9 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

B) Spazi scoperti

Gli interventi oltre gli "interventi base sugli edifici" sono condizionati alla contestuale e completa sistemazione, anche per stralci funzionali, delle aree scoperte dell'Unità Edilizia, degli accessi pedonali e carrabili, delle eventuali recinzioni.

Tutti gli interventi che interessano gli spazi scoperti della Unità Edilizia sono volti alla conservazione, al recupero, al reintegro:

- a) delle sistemazioni e degli elementi di valori presenti: gli antichi muri di recinzione, i capitelli, le fontane, le lapidi, i sedili in pietra, paracarri e gli elementi complementari di arredo;
- b) delle sistemazioni del verde e delle pratiche colturali tradizionali e delle presenze botaniche di pregio

Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve prevedere l'eliminazione delle eventuali sistemazioni in contrasto e delle opere incongrue.

Gli interventi su pavimentazioni esterne ed elementi di arredo, sulle aree per viabilità e parcheggi dovranno orientarsi alla conservazione ed al ripristino con materiali tradizionali (pietra naturale, ciottoli, laterizio). La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni, nonché le tecniche di messa in opera dovranno riferirsi a metodi e forme tradizionali.

Gli interventi di cui alla L. 122/89 sono consentiti se compatibili e non compromettono i valori presenti.

ART. 76 - Progetto degli interventi

1. Il progetto deve essere esteso a tutti gli immobili compresi nell'Unità Edilizia e deve essere redatto con diretto riferimento ai rilievi e dalla documentazione valutativa di cui al successivo comma che evidenzia i valori presenti nell'Unità Edilizia, la compatibilità delle soluzioni proposte e, con apposita grafia comparativa, le operazioni tecniche previste.
2. Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo e deve essere redatto sulla base del rilievo dello stato di fatto dei luoghi, degli elementi architettonici e botanici.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde dovrà specificare le specie per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee, con l'indicazione di quelli di cui si prevede l'eventuale eliminazione/sostituzione.

Documentazione Integrativa al progetto da presentare per il rilascio del titolo abilitativo

La documentazione prevista dal Regolamento Edilizio Vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi per interventi oltre agli "interventi base sugli edifici" deve essere integrata, in ragione degli interventi previsti, dai seguenti elaborati:

- a) Rilievo planialtimetrico quotato in scala 1:500 dell'ambito dell'Unità Edilizia e della fascia circostante di almeno dieci metri, della strada e/o dello spazio pubblico di affaccio con l'individuazione degli utilizzi in atto, degli accessi, delle alberature presenti (con specificazione delle specie), delle sistemazioni a verde e delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare il contesto; trasposizione sul rilievo dell'ambito dell'Unità Edilizia con valutazione dei valori presenti anche negli eventuali edifici non classificati e negli elementi caratterizzanti gli spazi scoperti; devono essere evidenziate le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi.
- b) Rilievo degli edifici in scala 1:100, con la rappresentazione delle piante di tutti i piani e delle coperture, di almeno una sezione longitudinale ed una trasversale e dei prospetti, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle condizioni di conservazione,

- statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione; devono essere precisati i valori presenti, nonché le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi evidenziando le problematiche che il progetto intende affrontare.
- c) Calcolo volume derivante da interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui da riordinare.
 - d) Documentazione storica, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, portata a supporto delle valutazioni riportate sui rilievi, delle scelte progettuali degli interventi proposti e delle modalità di intervento.

ART. 77 - Classificazione degli Edifici

1. Le Unità Edilizie in base al valore culturale presente sono classificate nelle seguenti categorie:
 - a) CATEGORIA A.1
Comprende Emergenze architettoniche ed edifici di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale ed assimilabili.
 - b) CATEGORIA A.2
Comprende Edifici di valore storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale e assimilabili ed edifici di interesse tipologico e documentario, paesaggistico e ambientale integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi ed assimilabili.
 - c) CATEGORIA A.3
Comprende Edifici di interesse tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale interessati da trasformazioni che ne hanno diminuito l'originario valore ed assimilabili.
 - d) CATEGORIA B
Comprende Edifici e complessi privi di valore culturale
2. Per gli interventi nelle Unità Edilizie, oltre alle "Norme generali per gli interventi nella struttura storica" di cui all'art. 75, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza.
3. L'Unità Edilizia, oltre all'edificio principale in base alle caratteristiche tipologiche ed al valore del quale è stata classificata, comprende le eventuali sue pertinenze, le aree scoperte di afferenza ed eventuali altri edifici, anche privi di valore o di minor valore, posti all'interno della stessa. Gli edifici non classificati presenti all'interno dell'Unità Edilizia vanno considerati privi di valore.

ART. 78 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i caratteri dell'edificio e i valori da tutelare.

Le destinazioni d'uso ammissibili, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici sono le seguenti:

- residenziali;
- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti di volume lordo non superiore a 1.000 mc e superficie netta di pavimento non superiore a 250 mq;
- pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.;
- uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Sono escluse:

- attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

CATEGORIA A.1

COMPRENDE EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI RICONOSCIUTO VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ED ASSIMILABILI.

Gli interventi sugli edifici con vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Gli interventi sono diretti alla conservazione e valorizzazione della integrità del complesso di valore nei suoi elementi strutturali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari e tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art. 75, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 76, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e/o ripristino ed integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari di pregio, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali in pietra, mensole, stipiti e altri elementi lapidei, fregi e risalti di intonaco originari presenti nelle facciate, forature, camini, serramenti); qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio si deve provvedere, per quanto possibile, alla reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti con i caratteri storico architettonici originari;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- gli adeguamenti statici, il consolidamento delle strutture principali e la sostituzione di parti non recuperabili, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture originarie esistenti verso l'esterno; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; ogni adeguamento tecnologico deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi
- mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:

- Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti.
- Qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
- È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.1 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019 ed è vietata la realizzazione di abbaini, terrazzi in falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.

CATEGORIA A.2

COMPRENDE EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE INTERESSATI DA TRASFORMAZIONI EDILIZIE CHE NE HANNO DIMINUITO IL VALORE CULTURALE E ASSIMILABILI ED EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO E DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTEGRATI O CON POSSIBILITÀ DI RECUPERARE I CARATTERI ORIGINARI MEDIANTE LIMITATI INTERVENTI EDILIZI ED ASSIMILABILI.

Gli interventi sono diretti alla conservazione e/o al recupero degli edifici di valore nei caratteri tipologici, strutturali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi nella struttura storica" di cui all'art. 75, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 76, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e/o ripristino ed integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari di pregio, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali in pietra, mensole, stipiti e altri elementi lapidei, fregi e risalti di intonaco originari presenti nelle facciate, forature, camini, serramenti); qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio si deve provvedere, per quanto possibile, alla reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti con i caratteri storico architettonici originari;
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:

- Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti.
- Qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
- È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.
- Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.2 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA A.3

COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO, DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE INTERESSATI DA TRASFORMAZIONI CHE NE HANNO DIMINUITO L'ORIGINARIO VALORE ED ASSIMILABILI.

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi nella struttura storica" di cui all'art. 75, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 76, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;
- al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:

- Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti.
- Qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.L.
- È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.

- Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura

Ampliamenti

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.3 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

Sono consentiti ampliamenti nella misura massima di mc.150 per Unità Edilizia e per una sola volta, nel rispetto delle Norme generali per gli interventi, con obbligo di contestuale ricomposizione dei volumi incongrui e sistemazione degli spazi scoperti.

È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

CATEGORIA B

COMPRENDE EDIFICI E COMPLESSI PRIVI DI VALORE CULTURALE

Gli interventi sono diretti al riordino morfologico/funzionale e alla riqualificazione dei fabbricati privi di valore culturale e alla risistemazione delle relative aree di pertinenza anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi nella struttura storica" di cui all'art. 75, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art. 76, con un progetto unitario di riqualificazione dell'intera Unità Edilizia, sono consentiti interventi di:

Ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, nuova costruzione, cambio d'uso purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia e coerentemente con l'ambiente circostante.
- Qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con il contesto urbano e/o con il contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con gli eventuali valori culturali presenti in adiacenti Unità Edilizie e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
- Nelle Unità Edilizie di Categoria B sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019 contestuali al riordino dei volumi esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione e la sistemazione degli spazi scoperti in forme coerenti con i caratteri degli insediamenti e/o del paesaggio.
- È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.
- È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.
- Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

ART. 79 - Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio).
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue e il colore originario.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata possono avere colorazioni diverse al fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici possono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
7. È vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
8. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

ART. 80 - Ambiti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana

1. Il P.I. individua porzioni del centro urbano lungo l'asse centrale del capoluogo, composta da spazi di relazione, piazze, spazi di sosta, infrastrutture viarie, come ambito entro il quale il Comune prioritariamente promuove interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, finalizzati alla riqualificazione dei caratteri ambientali, morfologici e di vivibilità degli spazi pubblici aperti urbani.
2. All'interno di tale ambito sono identificati ambiti tematici di progetto reciprocamente coordinati:
 - a) **Piazzale della Stazione:** Hub della mobilità di rilevanza territoriale. Spazio caratterizzato da mix funzionale (snodo viario/ferroviario, commercio, sosta, strutture alberghiere).
Il progetto dovrà considerare principalmente i seguenti temi: Ricomposizione del perimetro dello spazio aperto, Viabilità, Parcheggi e Sosta, organizzazione dell'interscambio TPL ferro/gomma, percezione di centralità, rapporto spazio pubblico- fronti commerciali.
 - b) **Viale Stazione:** Asse composito caratterizzato da punti di interesse rilevante (Area Scavi, Duomo) centralità lineari, larghi e piazze (Via Manzoni)
Il progetto dovrà considerare principalmente i seguenti temi: razionalizzazione della sezione stradale a favore della mobilità pedonale e del commercio laddove presenti, riorganizzazione della sosta lineare, esaltazione percettiva dei luoghi di interesse (Area Scavi) anche con soluzioni di illuminazione artificiale durante le ore notturne; aumento del senso di urbanità e di centralità lineare;
 - c) **P.zza Roma – Via Roma:** Spazio principale di Montegrotto.
Il progetto dovrà considerare principalmente i seguenti temi: Aumento del senso di centralità, organizzazione della sosta, connessioni "verdi" verso la rete ecologica del territorio, i Colli e Monte Castello, accesso alle strutture alberghiere e riorganizzazione dello spazio a favore delle attività commerciali presenti e della pedonalità, rapporto con Piazza Mercato e le nuove trasformazioni urbane.
 - d) **Corso delle Terme:** Asse composito caratterizzato da porzioni di fronti commerciali alternati da accessi alla residenza e alle attività alberghiere.
Il progetto dovrà considerare principalmente i seguenti temi: Sosta lungo il Corso a favore delle attività presenti, rapporto commercio-spazio pubblico, arredo urbano e pavimentazione, percezione di centralità lineare.
3. Il miglioramento della scena urbana è da conseguire attraverso:
 - a) Rafforzamento della percezione visiva della struttura urbana e dell'organizzazione degli spazi;
 - b) Aumento del senso di centralità;
 - c) Esaltazione percettiva degli elementi caratterizzanti e dei landmarks prevalenti;
 - d) Eliminazione/mitigazione degli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto all'identità e riconoscibilità dei luoghi;
 - e) Coordinamento funzionale tra le aree pedonali, le aree di sosta auto, mezzi di soccorso e logistica e le aree di transito veicolare.
4. I piani terra dei fabbricati o corpi di fabbrica attestati o prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico (piazze, isole pedonali, portici, viali centrali, gallerie, ecc.), devono avere destinazione d'uso esclusivamente a terziario (negozi, artigianato di servizio, direzionale, ecc.).
5. Le insegne dovranno essere di forma semplice, con l'eventuale illuminazione tenue. Sono vietate le insegne collocate a "bandiera".
6. L'installazione di sistemi pubblicitari negli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere autorizzati, anche in termini di compatibilità con il sito e di sicurezza stradale.

ART. 81 - Direttive per il miglioramento della qualità urbana

Fronti edilizi

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.
3. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.
4. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Comprendono le strade e le piazze individuati che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità della Città di Montegrotto Terme.
2. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione ed il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto, gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.
3. Realizzazione coordinata delle opere: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche

considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Aree a verde

1. Le aree a verde, pubbliche e private, costituiscono elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per la qualità e l'identità dell'insediamento.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e paesaggistici dei luoghi, valutando:
 - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
 - b) le funzioni delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
 - c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

Elementi e manufatti caratterizzanti

1. Recinzioni incoerenti: (elementi in parziale contrasto, elementi in contrasto): in questa categoria rientrano tutte le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze, quali muri in c.a. a vista di elevato sviluppo verticale e forte impatto visivo, recinzioni metalliche su plinti in cls su fronti stradali di pregio, in generale tutti gli elementi che per uso dei materiali, ubicazione, sviluppo lineare, tipologia risultano in contrasto con il contesto.
2. In sede di intervento dovranno essere previste la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni e materiali tradizionali dei luoghi. Sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti. Per gli elementi che insistono su aree di pregio è preferibile l'intervento con materiali lapidei che riprendano i caratteri tipici dei luoghi.
3. In sede di progettazione potranno essere rilevati gli eventuali ulteriori elementi incoerenti ed elementi di non elevato contrasto su cui è possibile intervenire con operazioni di mascheramento o mitigazione dell'impatto con piante rampicanti o ricadenti.
4. Le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base della progettazione coordinata ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto del bene tutelato; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

Spazi e percorsi pedonali

1. Da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego di materiali coerenti con i caratteri dei luoghi, adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione, in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.

Illuminazione pubblica

1. Le soluzioni progettuali dovranno considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali.
2. Le soluzioni progettuali dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
 - a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.
 - b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
 - c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
3. L'illuminazione pubblica deve in ogni caso conformarsi alle disposizioni, parametri e criteri del P.I.C.I.L. vigente.

Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione

1. Le soluzioni progettuali dovranno evitare che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici.

Componenti di arredo e manufatti funzionali

1. Per le componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità.

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 82 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 23 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A./P.C.C.:
 - d) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A./P.C.C. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - e) il P.U.A./P.C.C. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili anche in ordine ad eventuali aumenti della superficie coperta ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
5. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
6. È consentito l'ulteriore ampliamento fino al 20% del volume edificato, con il limite di 150mc, per ogni lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999). L'ampliamento è subordinato ad un intervento tipologico e formale di tutti i corpi fabbrica esistenti.

ART. 83 - Zone "C1.1" - Nuclei residenziali in ambito agricolo

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 23 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. I suddetti interventi, nel caso in cui ricadano:
 - a) all'interno del centro abitato, devono rispettare la distanza di ml. 5,00 dalla strada;
 - b) all'esterno del centro abitato, devono rispettare la distanza prevista dal Nuovo Codice della Strada (D.lgs. n. 285/92) e relativo Regolamento d'esecuzione e di Attuazione (D.P.R. n. 495/92). In ogni caso l'intervento dovrà essere realizzato al di fuori della fascia di rispetto stradale.
2. Qualora l'edificio ricada:
 - a) interamente all'interno della fascia di rispetto stradale e non sia a confine con la stessa sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
 - b) parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 al di fuori della medesima fascia di rispetto stradale.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili anche in ordine ad eventuali aumenti della superficie coperta ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
5. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della Legge 765/67 possono essere riconvertiti a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto delle presenti NTO. Il cambio d'uso degli annessi rustici in residenza è subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il richiedente rinuncia alla loro ricostruzione nel fondo rustico. La quota parte del volume relativo all'edificio esistente da convertire ad uso residenziale è quantificata dalla superficie coperta per l'altezza se inferiore a ml. 3,00 e dalla superficie coperta per altezza pari a ml. 3,00 se superiore.
6. Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO.
7. Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
9. È consentito l'ulteriore ampliamento fino al 20% del volume edificato, con il limite di 150mc, per ogni lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999). L'ampliamento è subordinato ad un intervento tipologico e formale di tutti i corpi fabbrica esistenti.

ART. 84 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art. 7.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 85 - Lotti a cubatura predefinita

1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio e con volume non maggiore di mc. 400 ovvero in ampliamento fino ad un limite massimo di mc. 800 comprensivo del volume esistente.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili anche in ordine ad eventuali aumenti della superficie coperta ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DELLE ATTIVITÀ RICETTIVE E TERMALI

ART. 86 - Zone "D1" – Inseidiamenti produttivi per impianti artigianali

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. È consentita la realizzazione all'interno di ciascun lotto edificabile o edificato di una sola abitazione per il titolare o il custode, anche in presenza di più unità produttive. Tale abitazione potrà avere un volume massimo di 500 mc e dovrà integrarsi nel volume del complesso produttivo.

Il rapporto tra l'occupante e l'attività insediata dovrà essere comprovata con specifica documentazione.
4. Non sono consentite attività classificate insalubri di 1a classe ai sensi del D.M. 05/09/1994. Per le aree occupate o dismesse da attività classificate insalubri di 1a classe, si prescrive che la proprietà, nel caso in cui l'eventuale mutamento di destinazione d'uso previsto dal P.I., comporti l'applicazione di valori di soglia di contaminazione più restrittivi, dovrà impegnarsi a procedere ai sensi di quanto previsto di titolo V, Parte Quarta del D. Lgs 152/2006, ovvero, produrre un piano di caratterizzazione dell'area interessata dall'insediamento.
5. Sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti in altezza in deroga alle vigenti disposizioni fino ad un max di m. 10 per consentire adeguamenti tecnologici funzionali allo svolgimento dell'attività e/o per motivate esigenze produttive e logistiche.
6. Nelle zone D1, nel rispetto dell'art.19 delle presenti norme, sono consentite destinazioni commerciali nel limite del 25% della superficie coperta massima ammissibile per ciascun lotto e comunque entro il limite massimo di 250 mq.
7. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999) e fino a quando non viene attuata la destinazione del P.I., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore a mc 150 per ogni unità residenziale esistente.

ART. 87 - Zone "D2" – Inseidiamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999) e fino a quando non viene attuata la destinazione del P.I., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore a mc 150 per ogni unità residenziale esistente.

ART. 88 - Zone "D3" – Ricettiva Alberghiera

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. È consentita la realizzazione all'interno di ciascun lotto edificabile di un'abitazione per il titolare o il custode. Tale abitazione potrà avere un volume massimo di 500mc e dovrà integrarsi nel volume del complesso produttivo.

Il rapporto tra l'occupante e l'attività insediata dovrà essere comprovata con specifica documentazione.
4. È consentito l'uso abitativo per il solo personale addetto all'attività, nel limite di mc. 25 per addetto e nel rispetto dell'indice di zona.
5. La quantità di aree da destinare a parco, giardino e al tempo libero e per i parcheggi devono essere ricavate solo nel caso di interventi edilizi che prevedono un aumento del numero delle camere. Tali quantità non si applicano, pertanto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della struttura alberghiera esistente e comunque senza un aumento del numero delle camere; non sono altresì applicabili agli interventi relativi ai reparti di cura in presenza di ampliamento e alla costruzione e all'ampliamento di piscine termali.
6. Le aree libere di pertinenza degli stabilimenti termali da destinare a parco, giardino e al tempo libero devono mantenere una quota pari a mq 60 per ogni nuova camera (in adempimento e conformazione con quanto già previsto dall'art.7 del P.U.R.T.).
7. Le aree di pertinenza degli stabilimenti termali da destinare a parcheggi non devono essere inferiori a mq. 30 per ogni nuova camera.
8. La richiesta di permesso di costruire per la costruzione di nuovi stabilimenti termali o per la trasformazione o ampliamento di quelle esistenti è ammissibile qualora il richiedente il permesso di costruire dimostri, con certificazione della G.U.B.I.O.C.E., il possesso del titolo minerario e la disponibilità di acqua termale nella quantità necessaria in base al numero delle camere della struttura alberghiera, secondo l'articolo 22 delle Norme Tecniche del P.U.R.T. allegato al P.C.R. n. 1111/80 così come modificato dal P.C.R. 1044/90 e dalle D.C.R. n. 34/2003 e 23/2004. L'aumento delle camere è consentito a condizione che nell'area di pertinenza dell'albergo esista una

superficie scoperta destinata a verde o a parcheggio di almeno mq 20 per ogni camera esistente. Ai fini del soddisfacimento degli standard relativi alle aree a verde e parcheggio è ammessa l'utilizzazione di aree adiacenti contigue all'albergo, ad esso direttamente collegate, con destinazione alberghiera termale oppure attraverso una convenzione onerosa da stipularsi con il Comune per la realizzazione di aree destinate a parco e parcheggio pubbliche. Non è ammesso il frazionamento dell'area di pertinenza nelle zone D3 per ricavare altri distinti lotti da destinare alla costruzione di nuovi alberghi.

9. La superficie del camerino da fango non potrà essere inferiore a mq 9 e l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,70.
10. Il rapporto tra numero delle camere e numero dei camerini non può superare quello di 10 (dieci) a 1 (uno).
11. Ogni reparto cure deve disporre di un locale di almeno 16 mq adibito ad ambulatorio medico, fatti salvi gli ambulatori degli stabilimenti esistenti.
12. Oltre a quanto indicato dalle presenti N.T.O. sono esclusi dal calcolo dei volumi, qualora funzionali all'attività alberghiera (D3):
 - a) Piscine termali coperte, palestre per usi terapeutici e relativi servizi;
 - b) Impianti sportivi coperti;
 - c) Vasche per il contenimento dell'acqua e del fango anche se fuori terra;
 - d) Tettoie per coperture vasche;
 - e) Opere per la captazione e distribuzione dell'acqua termale;
 - f) Pensiline e tettoie di copertura dei parcheggi;
 - g) Serre ed i volumi tecnici necessari per l'alloggiamento degli impianti e per il loro accesso;
 - h) Reparto cure termali, estetiche e mediche;
13. Per ogni altra disposizione non specificata nella presente normativa si rinvia alle Norme Tecniche del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale (P.U.R.T.) di cui all'allegato al P.C.R. n. 1111/80 così come modificato dal P.C.R. 1044/90 e dalle D.C.R. n. 34/2003 e 23/2004.
14. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999) e fino a quando non viene attuata la destinazione del P.I., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore a mc 150 per ogni unità residenziale esistente.

ART. 89 - Zone VT – Aree a servizi per gli Alberghi

1. Le aree sono destinate all'integrazione dei servizi per gli alberghi termali con le precisazioni indicate nel Repertorio Normativo.
2. Tali aree concorrono alla determinazione del volume edificabile della zona di pertinenza, potendo accogliere esclusivamente volumi per i servizi alberghieri. Le aree per servizi degli alberghi termali, individuate con apposita grafia nelle tavole del P.I., pur non potendo essere edificate, concorrono alla determinazione del volume edificabile della zona di pertinenza.

ART. 90 - Zone "D4" – Campeggi e altre strutture afferenti

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. O a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. È consentita la realizzazione all'interno di ciascun lotto edificabile di un'abitazione per il titolare o il custode. Tale abitazione potrà avere un volume massimo di 500 mc e dovrà integrarsi nel volume del complesso produttivo.
4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999) e fino a quando non viene attuata la destinazione del P.I., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore a mc 150 per ogni unità residenziale esistente.

ART. 91 - Zone "D5" – Attività ricettive minori

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. O a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Per quanto non contenuto nella presente normativa si fa riferimento alle prescrizioni e note riportate in ogni singola scheda di cui all'Allegato C - "Schede di Progetto delle attività alberghiero-commerciale" (come già allegato al PRG previgente). Per gli ambiti (schede) ricadenti all'interno del Parco dei Colli Euganei, l'effettiva ammissibilità degli interventi previsti è subordinata all'acquisizione del parere favorevole ed al rispetto delle eventuali prescrizioni dell'Ente Parco sugli interventi specifici, con particolare riferimento all'art. 26 e agli artt. 14 e 15 delle norme di attuazione al P.A. L'attuazione degli interventi previsti dalle schede rimane subordinata alla verifica della legittimità degli stati di fatto, da effettuarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 92 - Attività produttive con disciplina specifica

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
 - a) le attività produttive esistenti in zona impropria schedate ai sensi dell'art.126 L.R. 61/1985 nonché ai sensi dell'art. 26, comma

- 6, lett. c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali di cui l'allegato B alle presenti norme, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- b) l'ambito che ha beneficiato dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 (DCC n. 35-36, 16/09/2010)
 - c) le attività oggetto di S.U.A.P.: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali del S.U.A.P. approvati;
 - d) le attività produttive da bloccare/trasferire indicate dal previgente PRG/PI: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
2. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 93 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Nella zona "E", fermo restando il rispetto delle condizioni prevalenti stabilite dalle successive specifiche norme con riferimento al Piano Ambientale, sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.

EDIFICABILITÀ

Disposizioni generali

1. All'interno delle zone "E", coerentemente con le indicazioni del Piano Ambientale e nel rispetto delle condizioni stabilite dalle successive specifiche norme di zona, sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso:
 - a) il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;
4. La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti, oltre che al rispetto delle condizioni stabilite dalle successive specifiche norme.
5. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forme omogenee con le preesistenze o migliorativi.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 6,50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate concesse
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.20 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20 mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.20.
5. Numero dei piani: 2
6. La classificazione della zona "E" con riferimento al Piano Ambientale e coerentemente con le indicazioni del P.A.T, è la seguente:
 - a) E – ED "Edificazione diffusa in contesto rurale".
 - b) E – RNI "Zona di riserva naturale integrale";
 - c) E – RNO "Zona di riserva naturale orientata";
 - d) E – PR "Zona di protezione agro-forestale";
 - e) E – PA "Zona di promozione agricola";
 - f) E – I.E.A.A. "Intorni ed emergenze architettoniche – ambientali"

ART. 94 - Zona "E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale"

1. Comprendono zone prevalentemente a carattere residenziale consolidate o in via di consolidamento identificate quali centri o aggregati rurali. Sono caratterizzati da:
 - a) riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
 - b) adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
 - c) frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditore agricolo professionale I.A.P.
2. Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II e III ed eventuali limitazioni previste dall'art. 77 delle presenti norme, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e comunque coerenti con la classificazione di zona prevista dal Piano Ambientale, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 18 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
4. Gli usi destinati ad attività agrituristiche, oltre a prevedere gli interventi edilizi di cui il comma 2 del presente articolo, consentono un ampliamento massimo di 1.200 mc, compreso l'esistente, fatte salve eventuali limitazioni previste dalle presenti norme.
5. Per le attrezzature turistico-ricettive, alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, oltre gli interventi di cui il comma 2 del presente articolo, l'intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dall'art. 27 p.to 8 delle NTA del Piano Ambientale.
6. Per tali attività, ai sensi dell'art. 91 delle presenti norme, valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali individuate

ai sensi dell'art.126 L.R. 61/1985 (Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n.1810 del 12.07.2005) nonché ai sensi dell'art. 26, comma 6, lett. c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

7. È consentito l'ulteriore ampliamento fino al 20% del volume edificato, con il limite di 150mc per ogni fabbricato:
 - a) esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente (28/10/1999);
 - b) esistente alla data di adozione della presente Variante Generale purchè non abbia già usufruito di quanto previsto al p.to a).L'ampliamento è subordinato ad un intervento tipologico e formale di tutti i corpi fabbrica esistenti.

ART. 95 - Zona "E – RNI" Zona di riserva naturale integrale

1. Tale zona è costituita da un ambito collinare, privo di edifici e di particolare pregio naturalistico ambientale, per la quale si pongono come esclusive le esigenze di protezione del suolo, sottosuolo, della flora e della fauna.
2. Gli obiettivi, ai sensi dell'art.12 delle NTA del Piano Ambientale, sono essenzialmente orientati alla salvaguardia ed al mantenimento degli equilibri biologici ed ambientali in atto. La fruizione di questo ambito, indicato nel P.I., ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico e culturale.
3. Sono consentiti solo interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e delle testimonianze culturali presenti. Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastano con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti. In particolare, sono esclusi:
 - a) l'esecuzione di tagli boschivi;
 - b) ogni genere di scavo o movimento del terreno;
 - c) ogni tipo di intervento costruttivo o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni;
 - d) inoltre, ai sensi dell'art.10 delle NTA del Piano Ambientale, non sono ammesse le seguenti attività:
 - l'apertura di nuove strade;
 - la riduzione a coltura di terreni boschivi;
 - gli scavi e i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesaggistico o ambientale, salvo che per esigenze di sicurezza idrogeologica, antincendi e per la pubblica utilità;
 - l'apertura di nuove cave;
 - gli interventi che compromettono il regime o la qualità delle acque, sia superficiali che sorgive o di falda, fatti salvi gli interventi pubblici per utilizzo delle risorse idropotabili o attuati nell'ambito del P.U.R.T.;
 - gli interventi che possono in qualsiasi modo aggravare situazioni di dissesto in atto sui versanti o di pericolosità idrogeologica;
 - la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, se non per fini di studio o per specifiche esigenze legate alle tradizioni alimentari;
 - l'uso di mezzi motorizzati fuori strada se non per l'attività agricola, i servizi forestali o di protezione civile e di soccorso;
 - il sorvolo a bassa quota e l'atterraggio con aeromobili, salvo che per operazioni di soccorso o per pubblico servizio;
 - l'abbandono di rifiuti e la realizzazione di discariche.

ART. 96 - Zona "E – RNO" Zona di riserva naturale orientata

1. Tale zona è costituita dalle aree collinari di notevole valore e pregio naturalistico ambientale, il cui equilibrio biologico ed ambientale necessita di migliori condizioni e risulta più esposto agli effetti nonché ai rischi determinati da interferenze antropiche.
2. Gli obiettivi, ai sensi dell'art.13 delle NTA del Piano Ambientale, sono quelli di potenziamento delle funzionalità ecosistemiche, da conseguire attraverso l'avviamento di soprassuoli all'alto fusto, la regimazione del governo del ceduo, l'ampliamento della biodiversità vegetale nonché l'eliminazione o la riduzione di fattori di disturbo.
3. In questa zona sono consentiti:
 - a) attività a carattere naturalistico in particolare caratterizzate dalla riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comunque compatibili con lo stato dei luoghi (attività scientifiche, naturalistiche, didattico-culturali, escursionistiche, ecc.). Per tali zone gli usi naturalistici possono estendersi ad attività di carattere sportivo e ricreativo, prive di attrezzature fisse e che non richiedono l'uso di motori o comportino effetti apprezzabili sulla biocenosi in atto.
 - b) attività forestale e gestione del territorio collinare e montano, nonché gli usi e le attività a carattere agricolo finalizzate alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale, comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad essa connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo con i relativi servizi ed abitazioni. In particolare, tali usi dovranno essere prevalentemente orientati al mantenimento delle colture esistenti ed alle attività di governo del bosco.
4. Gli interventi ammessi sono di conservazione e conservazione attiva, di manutenzione e di restituzione, come definiti dal Piano Ambientale.
5. Sono esclusi gli interventi di nuova edificazione nonché tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti e, con riferimento ai limiti generali di cui all'art. 94, comma 3, lett. d) sono ammessi interventi alle seguenti condizioni:
 - a) interventi di apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio realizzati da enti pubblici competenti;
 - b) trasformazioni di incolti in aree coltivate, solo per governare l'imboschimento e per la ricostruzione di copertura vegetale con

- tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da gravi processi erosivi in atto, con l'esclusione in ogni caso delle aree a "vegro", costituiti dai terreni incolti improduttivi consolidati;
- c) interventi silvo - colturali solo se attuati secondo gli indirizzi del P.A. per i diversi tipi forestali;
 - d) movimenti di terreno e modificazione dei reticoli idrici superficiali solo se finalizzati al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti), al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica o al recupero ambientale di cave dismesse ed altre aree degradate, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica;
6. Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II e III delle presenti norme, le limitazioni di cui all'art. 61 "Emergenze Architettoniche e loro intorno" ed eventuali limitazioni previste dall'art. 77 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.
 7. Oltre ai limiti generali di cui all'art. 94, comma 3, lett. d) delle presenti norme in tali zone è sempre esclusa l'introduzione di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazione.

ART. 97 - Zona "E - PR" Zona di protezione agro-forestale

1. Tale zona è costituita dalle parti di territorio prevalentemente collinare e pedecollinare a prevalente vocazione agro-forestale, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzione agricole caratteristiche, nonché caratterizzate dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo.
2. Gli obiettivi, ai sensi dell'art.14 delle NTA del Piano Ambientale, sono quelli di tutela e valorizzazione delle componenti costituenti la struttura paesistico ambientale ed insediativa. In particolare, la conservazione, il ripristino e la riqualificazione sono indirizzate alle forme di colture tradizionali (oliveti, vigneti, castagneti, ecc.), agli elementi del paesaggio naturale ed agrario (cigioni, terrazzamenti, sistemi di siepi, ecc.), al fine di una maggior leggibilità del paesaggio, al patrimonio dell'edilizia tipica esistente al fine di migliorarne le proprie caratteristiche nonché valorizzarne le qualità ed il valore intrinseco.
3. Sono inoltre privilegiate tutte le pratiche agro-forestali che contribuiscono alla rigenerazione delle risorse naturali ed ambientali. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.
4. Gli interventi ammessi sono di manutenzione e riqualificazione attraverso programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici come definitivi dal Piano Ambientale.
5. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali, purché tali attività non richiedano nuove costruzioni e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse, o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. Sono ammessi altresì gli interventi previsti nelle "aree a destinazione speciale" (Z) e quant'altro esplicitamente definito nel Piano Ambientale o nei Progetti e segnalato in cartografia.
6. In particolare, per gli edifici preesistenti non più funzionali all'utilizzo del fondo sono ammesse ristrutturazioni con riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non comporti opere indotte, quali recinzioni o strade, alteranti l'intorno.
7. Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II e III delle presenti norme, le limitazioni di cui all'art. 61 "Emergenze Architettoniche e loro intorno" ed eventuali limitazioni previste dall'art. 77 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.
8. Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi.
Con riferimento ai limiti generali di cui all'art. 95, comma 3, lett. d) delle presenti norme, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
 - a) gli interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
 - b) l'espianto di siepi, filari, alberate, previa comunicazione all'Ente Parco e con l'impegno di adeguata sostituzione;
 - c) gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente Parco Colli per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi irrigui e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi; la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004.
È consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria;
 - d) le nuove costruzioni e l'ampliamento di annessi rustici nel rispetto delle previsioni del Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente e del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo e comunque con nuova superficie non superiore a mq.200.
 - e) le recinzioni realizzate in siepe o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare, nei casi che non costituiscano detrazione visiva di specifiche visuali. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe. In deroga alle previsioni del Piano Ambientale e in recepimento del parere della Commissione Tecnica n. 3 del 25.01.2017, per le aziende agricole regolarmente iscritte nei pubblici registri o per i produttori agricoli per cui siano stati segnalati, riscontrati e certificati danni causati dai cinghiali o ricadenti in aree nelle quali il Parco stesso, mediante documentati censimenti, ne abbia riscontrato forte presenza, potranno richiedere la recinzione delle sole aree sottoposte a coltivazione secondo le procedure previste per l'autorizzazione paesaggistica e ambientale. La realizzazione di dette recinzioni è consentita anche mediante l'utilizzo di tipologie costruttive differenti da quelle previste dal Piano Ambientale purché ritenute compatibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale;

- f) i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, forestale ad esclusione delle sistemazioni fondiarie con asportazione di materiale purché autorizzati dall'Ente ove prescritto;
 - g) gli interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio o quelli realizzati da Enti pubblici competenti.
9. Per le attività agrituristiche, fatte salve le prescrizioni e limitazioni di cui il comma 7 del presente articolo, è consentito un ampliamento massimo di 1.200 mc compreso l'esistente.
 10. Per le attrezzature turistico-ricettive alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, oltre gli interventi di cui il comma 7 del presente articolo, l'intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dall'art. 27 p.to 8 delle NTA del Piano Ambientale.
 11. Per tali attività, ai sensi delle presenti norme, valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali individuate ai sensi dell'art.126 L.R. 61/1985 nonché ai sensi dell'art. 26, comma 6, lett. c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
 12. Oltre ai limiti generali di cui l'art. 94, comma 3, lett. e) delle presenti norme, in tali zone sono escluse nuove costruzioni ed ampliamenti di serre.

ART. 98 - Zona "E – PA" Zona di promozione agricola

1. Tale zona comprende le parti di pianura del territorio comunale, destinate prioritariamente alla promozione agricola e caratterizzate prevalentemente dall'esercizio delle attività agricole, in cui sono agevolate le colture che integrano l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree.
2. Gli obiettivi, ai sensi dell'art.15 delle NTA del Piano Ambientale, sono quelli di sviluppo dell'agricoltura con la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali combinati al contempo ad azioni che riducano gli impatti negativi.
3. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del territorio agricolo, con manutenzione e riqualificazione del patrimonio edificato e recupero delle aree degradate. Compatibilmente con tali fini prioritari sono favorite le iniziative che tendono a migliorare la fruibilità sociale del territorio per usi turistici, ricreativi, sportivi, didattici e culturali, che non richiedano nuove costruzioni od infrastrutture, salvo quelle esplicitamente previste dal P.A. In particolare, per gli edifici preesistenti sono ammessi riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi dell'edificio e non comporti nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alteranti l'intorno, comunque secondo le destinazioni d'uso stabilite dal PI.
4. Sono ammessi alle seguenti condizioni gli interventi di:
 - a) esecuzione di tagli di alberature siepi e filari, anche parziali, solo in quanto necessari alla normale manutenzione oltre che al reimpianto;
 - b) interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi;
 - c) costruzione di nuovi edifici e ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004.
 - d) È consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.
 - e) costruzione di annessi rustici ammessa nel rispetto delle previsioni del Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente;
 - f) recinzioni realizzate in siepe o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare, nei casi che non costituiscano detrazione visiva di specifiche visuali. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe. In deroga alle previsioni del Piano Ambientale e in recepimento del parere della Commissione Tecnica n. 3 del 25.01.2017, per le aziende agricole regolarmente iscritte nei pubblici registri o per i produttori agricoli per cui siano stati segnalati, riscontrati e certificati danni causati dai cinghiali o ricadenti in aree nelle quali il Parco stesso, mediante documentati censimenti, ne abbia riscontrato forte presenza, potranno richiedere la recinzione delle sole aree sottoposte a coltivazione secondo le procedure previste per l'autorizzazione paesaggistica e ambientale. La realizzazione di dette recinzioni è consentita anche mediante l'utilizzo di tipologie costruttive differenti da quelle previste dal Piano Ambientale purché ritenute compatibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale;
 - g) movimenti di terreno funzionali all'attività agricola e forestale, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
 - h) interventi per apertura, completamento o ampliamento di strade solo ad esclusivo uso agroforestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore. Sono consentiti gli interventi di cui l'art. 27 delle NTA del Piano Ambientale nonché per esigenze di miglioramento della viabilità a favore dei residenti sulla base di specifici progetti promossi dal Comune o da Enti pubblici di settore.
5. Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II e III delle presenti norme, le limitazioni di cui all'art. 61 "Emergenze architettoniche e loro intorno" ed eventuali limitazioni previste dall'art. 77 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.
6. Gli usi destinati ad attività agrituristiche, oltre a prevedere gli interventi edilizi di cui il comma 5 del presente articolo, consentono un ampliamento massimo di 1.200 mc, compreso l'esistente, fatte salve eventuali limitazioni previste dalle presenti norme.
7. Per le attrezzature turistico-ricettive, alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, oltre gli interventi di cui il comma 5

del presente articolo, l'intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dall'art. 27 p.to 8 delle NTA del Piano Ambientale.

8. Per tali attività, ai sensi delle presenti norme, valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali individuate ai sensi dell'art.126 L.R. 61/1985 nonché ai sensi dell'art. 26, comma 6, lett. c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

ART. 99 - Zona "E – I.E.A.A."

1. Sono le "aree di pianura e/o collinari, individuate dal P.A. del P.R.C.E., poste in prossimità di emergenze architettoniche-ambientali o ad aree di riconversione fisica funzionale".
2. Il P.I. individua n. 4 siti:
 - a) siti n. 1 e 2 – atrio di Abano e Montegrotto con villa Draghi, monte S. Daniele e monte Castello;
 - b) sito n. 3 – area a cavallo dello Scolo Rialto, del Rio Spinoso, della nuova strada di circonvallazione di progetto;
 - c) sito n. 4 – area del piccolo colle Montecchia a ovest dello scolo Rialto.
3. In tali aree gli obiettivi del P.A. vengono perseguiti prevedendo l'uso agricolo, che dovrà avvenire attraverso la ricomposizione dei campi chiusi quale segno storico presente nel territorio, la sistemazione idraulica in armonia con quanto previsto dal Consorzio di Bonifica, il mantenimento del sistema alberato integrandolo nei territori periferici più lontani dalle emergenze architettoniche.
4. È vietata la nuova edificazione, mentre per i volumi esistenti sono ammessi agli altri interventi di cui all'art. 6.
5. È vietato il frazionamento dei fondi agricoli
6. I margini dei territori classificati urbani dal PI (A-B-C-D-F) e/o adibiti a strade provinciali e di circonvallazione, dovranno essere connotati con cortine alberate di almeno m.10 di profondità.
7. È consentita la realizzazione del prolungamento della strada "di circonvallazione" così come riportata nel P.I. ed inserita anche nel P.A. e fatte salve eventuali modifiche conseguenti alla progettazione definitiva/esecutiva dell'opera.

ART. 100 - Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.
2. Ai fini delle distanze minime dalle strade pubbliche vale quanto previsto dal Codice della Strada.

ART. 101 - Fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del fondo

1. Il P.I. individua i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo da recuperare nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede di cui all'allegato D delle presenti N.T.O.
2. L'individuazione di ulteriori fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo da recuperare avviene con apposita variante al P.I.. Nel caso di destinazione residenziale la richiesta deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) deve essere prodotta un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato che ne dichiara la non più funzionalità alle esigenze del fondo;
 - b) deve essere verificata la legittimità edilizia, l'agibilità e l'avvenuto accatastamento del fabbricato;
 - c) per i fabbricati aventi volumetria:
 - inferiore a 400 mc è consentito il cambio di destinazione d'uso fino ad un massimo di 400 mc.;
 - compresa tra 400 mc e 800 mc è consentito il cambio di destinazione d'uso pari a quello esistente;
 - superiore a 800 mc è consentito il cambio di destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo di 800 mc;
 - d) all'atto del rilascio del permesso di costruire, deve essere costituito sul fondo di pertinenza un vincolo decennale trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di:
 - non ulteriore edificazione residenziale;
 - non edificazione di annessi rustici;
 - realizzazione di una unica unità abitativa a scopo esclusivamente familiare;
 - e) deve essere dichiarata la rinuncia dell'applicazione di altre disposizioni normative abilitative di ampliamenti, trasposizioni volumetriche o altro (quali a solo titolo esemplificativo la legge regionale n. 11/2004 e s.m.i., Veneto 2050, ecc.);
3. Gli interventi comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.

ART. 102 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
2. Tale manufatto dovrà:
 - a) avere dimensioni fino a 15 mq e altezza massima 2,50 m;

- b) essere realizzato in legno;
 - c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile rimovibilità;
3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

ART. 103 - Allevamenti zootecnici non intensivi

1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E"
2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.
3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
 - a) 25 metri dalle abitazioni;
 - b) 40 metri da strade e spazi pubblici;
 - c) 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile
5. Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 104 - Allevamenti di carattere familiare

1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008).
2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
 - a) 25 metri dalle abitazioni;
 - b) 40 metri da strade e spazi pubblici;
 - c) 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile
5. Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.
6. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a m. 25 dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.

ART. 105 - Allevamento allo stato brado e semibrado

1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

ART. 106 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici

1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.
2. Tutte le tipologie di allevamenti (non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.
3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012.
4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.
5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

ART. 107 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)

1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle

biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggio 0-30, secondo il prospetto che segue:

Potenza impianto (Kw)	Classe dimensionale corrispondente
Fino a 249	1
Tra 250 e 999	2
Sopra 999	3

2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 108 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo anche per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art. 20 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A.
3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.
4. La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
 - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
 - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
 - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
 - d) le garanzie reali o finanziarie.

ART. 109 - Zone "F"

1. Le zone "F1" si riferiscono a:
 - a) "Parco Urbano di Monte Castello – Villa dei Conti Montagnone".
Nel P.A. del P.R.C.E. l'area risulta riservata a "Parchi urbani" individuata nell'elenco dei castelli, inoltre è oggetto di "Emergenze Architettoniche".
 - b) "Parco Urbano di Villa Draghi".
Nel P.A. del P.R.C.E. l'area risulta individuata in appositi elenchi in appendici alle norme, ossia nell'elenco dei "monumenti vegetali" e nell'elenco dei "parchi e giardini".

Le destinazioni d'uso e le disposizioni progettuali sono specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
2. La zona "F2" si riferisce al "Parco Archeologico". In tale zona è vietata qualsiasi nuova costruzione, ad eccezione di manufatti privi di consistenza volumetrica destinata al tempo libero e alle attività all'aperto, previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli edifici esistenti e manufatti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, inoltre è ammessa la ristrutturazione edilizia previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. È consentita la fruizione da parte del pubblico in spazi a tal scopo preordinati; in tal caso sono ammessi servizi d'uso comune previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
3. Le zone "F3" comprendono i cimiteri esistenti nel territorio comunale.
4. Le aree "F4" comprendono i servizi tecnologici e le attrezzature/infrastrutture di interscambio quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.
5. Le aree "F5" comprendono le aree attrezzate per attività sportive, ricreative, del tempo libero e i servizi inclusivi di attuazione privata ad uso pubblico. Le destinazioni d'uso nonché le disposizioni sull'attuazione sono specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
6. L'area "F6" si riferisce al "Parco Tecnologico". Nel P.A. del P.R.C.E. l'area risulta essere classificata "zona di urbanizzazione controllata" ed appartiene alla "scheda di paesaggio – U Torre al lago". Le destinazioni d'uso e le disposizioni progettuali sono specificate nel Repertorio Normativo.

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 110 - Viabilità esistente/di progetto

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto definitivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
6. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

ART. 111 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto

1. Sono individuate le principali piste ciclabili esistenti e di progetto di interesse comunale e sovracomunale.
2. Le indicazioni relative alle piste ciclabili di progetto contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione definitiva.
3. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
 - a) lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
 - b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
 - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
4. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
5. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
6. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.
7. Nel caso di percorsi ciclabili affiancati a strade carrabili, esse vanno separate con apposita segnaletica verticale e orizzontale. Non è comunque ammessa una variazione di quota, neanche minima, tra la sede stradale e la pista ciclabile, quando queste siano direttamente affiancate.
8. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

ART. 112 - Sentieri escursionistici

1. In tali aree si applica quanto previsto dall'art. 28 c.3 del Piano Ambientale.

ART. 113 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.