



Comune di **Teolo**  
Provincia di Padova

**Variante puntuale n. 9 al Piano degli Interventi**

**Estratto Norme Tecniche Operative  
modifica artt. 31, 52bis, 52sexies**

Teolo, 24 luglio 2019

Il Responsabile Area IV

---

---

# Art. 31

---

Testo vigente

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

1. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., di frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il P.I. persegue i seguenti obiettivi:
  - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
  - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
  - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad altre zone territoriali omogenee, tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.
2. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle invariante previste dal P.A.T. e le strategie delle connessioni ecologiche, devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..
3. Vanno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
4. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno della zona di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'attività, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..
5. Vanno inoltre esclusi dalle zone di edificazione diffusa, edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e schedati dal PI ai sensi dell'art. 10 della ex L.R 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R.11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.
6. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., sono possibili con i seguenti criteri:
  - limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
  - individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria massima di mc 600 con prescrizioni di cui al comma 9: il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi della perequazione di cui all'articolo 5 delle presenti NTO.
  - ampliamento edifici esistenti fino a 600 mc qualora gli edifici non siano oggetto di grado di tutela.
  - altezza (H) massima per nuove edificazioni, ampliamenti e ricostruzioni: 6,00 ml dalla linea di gronda;
  - nelle zone C1.1 non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei

residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;

7. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
8. Per gli interventi di cambio d'uso a residenza di edifici non residenziali, il volume non deve superare quello esistente e non può superare i 1000 mc complessivi di volume, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C1.1. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi del calcolo del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO e gli interventi sono soggetti a preventiva approvazione di accordo pubblico-privato in variante al P.I.. Qualora il volume oggetto di cambio d'uso sia maggiore di 1000 mc, l'intervento è soggetto, oltre all'approvazione di accordo pubblico-privato e relativa perequazione di cui all'art. 5 delle NTO, anche alla presentazione di Piano di Recupero con relativo recupero di standard come indicato agli artt. 9 e 11 delle NTO. I "fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo" previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 4 quale parte integrante alla presenti NTO. I volumi di fabbricati qualificati come "attività produttiva in zona impropria" soggetti a cambio d'uso e previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 5 quale parte integrante alla presenti NTO.
9. In ogni uno degli ambiti per nuove edificazioni individuati nelle planimetrie del PI è consentita la costruzione di un nuovo edificio con volume massimo di mc 600. Il rilascio del Permesso di Costruire alla costruzione è subordinato alla presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità a terzi, esclusi congiunti e famigliari entro il 2° grado di parentela, per almeno 10 anni dalla data di validità dell'agibilità dell'immobile corrispondente al cambio di residenza.
10. Gli interventi indicati ai commi precedenti e le altre ricostruzioni senza incremento di volume, consentite nella zona, devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le norme sulle altezze di zona.
11. Nei lotti che alla data di approvazione del PAT (06.04.2017) soddisfino contemporaneamente le seguenti condizioni:
  1. sono stati frazionati non oltre il 09.02.1998;
  2. sono ineditati;
  3. sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamento di una ZTO C1.1;
  4. sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica debitamente dimostrate.

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

Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- i.f. mc/mq 1,0;
  - volume massimo: mc. 800;
  - distanza dalla strada: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5,00 e nel rispetto del D.Ls 30.04.92 n.285 nuovo codice della strada; è consentito per rispettare il D.Ls. n. 285 citato, fuori uscire dalla zona indicata nel P.R.G. purché la distanza tra edificio e filo stradale sia la minima consentita;
  - distanza dai fabbricati: non inferiore a mt.10,00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
  - distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
  - altezza del fabbricato: - altezza (H) massima: 6,00 ml dalla linea di gronda;
  - destinazione d'uso: residenza e compatibili.
12. Per i lotti di cui ai commi 6, 9 e 11, nel caso di richiesta da parte del privato di eliminazione del vincolo decennale registrato e trascritto, si potrà applicare quanto disposto al comma 6 dell'articolo 5 delle presenti NTO, equiparando la tipologia dell'intervento ad una nuova edificazione soggetta a contributo straordinario.

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

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

### PARAMETRI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

7. Per tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nonché ampliamento, si devono rispettare i seguenti parametri generali:
  - distanza dalla strada pubblica: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 nuovo codice della strada;
  - distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
  - distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto;
  - altezza del fabbricato: massimo m. 6,00 dalla linea di gronda;
  - destinazione d'uso: residenza e compatibili come elencate al successivo punto 8;
  - realizzazione nonché cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un Atto Unilaterale.
8. ~~7.~~ Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali quali sotto elencate:
  - residenza;
  - negozi, attività direzionali, bar e ristoranti con superficie non superiore a 250 mq lordi;

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

#### EDIFICI ESISTENTI

9. Per gli edifici esistenti con destinazione compatibili con la zona, elencati al precedente comma 8, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di recupero dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I., purché legittime.
10. Per gli edifici esistenti con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria e il cambio d'uso, anche tramite demolizione e ricostruzione, verso le destinazioni compatibili con le modalità indicate nel successivo punto 12.
11. Per l'edilizia esistente al 30/03/2017 non oggetto di vincolo, sono ammessi i seguenti ampliamenti:
- edifici residenziali: per ogni unità immobiliare esistente alla data del 30/03/2017, un ampliamento del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 600 urbanistici, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150 urbanistici mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata.
  - negozi, attività direzionali, bar, ristoranti: ampliamento lordo fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda;
  - magazzini, depositi, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona: ampliamento fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda e 1000 mc di volume lordo.
- 12 ~~8~~. Per gli interventi di cambio d'uso a residenza di edifici con destinazione d'uso non compatibile con la zona o di superfici maggiori di quanto indicato al precedente punto 8 non residenziali, il volume non deve superare quello esistente e non può superare i 1000 mc complessivi di volume, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C1.1. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi del calcolo del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO e gli interventi sono soggetti a preventiva approvazione di accordo pubblico-privato in variante al P.I.. Qualora il volume oggetto di cambio d'uso sia maggiore di 1000 mc, l'intervento è soggetto, oltre all'approvazione di accordo pubblico-privato e relativo plusvalore perequazione di cui all'art. 5 delle NTO, anche alla presentazione di Piano di Recupero con relativo recupero di standard come indicato agli artt. 9 e 11 delle NTO. I "fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo" previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 4 quale parte integrante alla presenti NTO. I volumi di fabbricati qualificati come "attività produttiva in zona impropria" soggetti a cambio d'uso e previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 5 quale parte integrante alla presenti NTO.
13. La sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato per le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona è subordinato anche alla presentazione di relazione agronomica a firma di tecnico abilitato che certifica che l'annesso non è più funzionale alla conduzione del fondo e ad atto d'obbligo registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nella quale il richiedente si impegna a non chiedere in futuro nuova costruzione di annessi rustici nelle zone agricole finitime già vincolate o all'interno del fondo rurale di proprietà. Lo stesso potrà essere ampliato fino a 600 mc ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i. previo accordo pubblico-privato.

#### NUOVA EDIFICAZIONE

14. Per gli interventi di nuova edificazione nella vigente ZTO C1.1, dove non siano già presenti aree libere previgenti con le caratteristiche di cui al successivo comma 15, è possibile l'individuazione di nuovi lotti liberi con capacità edificatoria unitaria ad uso residenziale non superiore a m<sup>3</sup> 600 tramite la stipula di un accordo pubblico-privato come indicato all'art. 5 delle NTO, il quale deve prevedere anche l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché parcheggi pubblici, nel caso di costituzione di più di un lotto libero. Ogni lotto libero dovrà avere le dimensioni minime di mq 600 e 2 lati del lotto dovranno essere almeno pari a circa i 2/3 della lunghezza degli altri 2.
9. ~~In ogni uno degli ambiti per nuove edificazioni individuati nelle planimetrie del PI è consentita la costruzione di un nuovo edificio con volume massimo di mc 600. Il rilascio del Permesso di Costruire alla costruzione è subordinato alla presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità a terzi, esclusi congiunti e familiari entro il 2° grado di parentela, per almeno 10 anni dalla data di validità dell'agibilità dell'immobile corrispondente al cambio di residenza.~~
10. ~~Gli interventi indicati ai commi precedenti e le altre ricostruzioni senza incremento di volume, consentite nella zona, devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le norme sulle altezze di zona.~~

**15. 11.** ~~Nelle aree~~ ~~Nei lotti liberi~~ che alla data di approvazione del PAT (06.04.2017) soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:

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

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

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

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

**16. 6** L'eventuale realizzazione di nuova edificazione che incide sulla zona agricola limitrofa alla C1.1 e che ne richiede la modifica della zonizzazione da agricola a C1.1 può essere ammessa solo nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., tramite presentazione e approvazione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 5 delle NTO, secondo i parametri indicati al precedente comma 7 e con i seguenti criteri:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria massima di mc 600: il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi del **plusvalore perequazione** di cui all'articolo 5 delle presenti NTO.
- non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- **il rilascio del Premesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità del bene per almeno 10 anni a terzi, esclusi congiunti e familiari fino al 2° grado di parentela, per almeno 10 anni dalla data di validità dell'agibilità dell'immobile corrispondente al cambio di residenza.**

**17. 12.** Per i lotti di cui ai commi ~~6, 9 e 11~~ **14, 15 e 16** nel caso di richiesta da parte del privato di eliminazione del vincolo registrato e trascritto, si potrà applicare quanto disposto al comma 6 dell'articolo 5 delle presenti NTO, equiparando la tipologia dell'intervento ad una nuova edificazione soggetta a contributo straordinario.

## Testo finale

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

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

#### PARAMETRI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

7. Per tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nonché ampliamento, si devono rispettare i seguenti parametri generali:
  - distanza dalla strada pubblica: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 nuovo codice della strada;
  - distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
  - distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto;
  - altezza del fabbricato: massimo m. 6,00 dalla linea di gronda;
  - destinazione d'uso: residenza e compatibili come elencate al successivo punto 8;
  - realizzazione nonché cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un Atto Unilaterale.
8. Sono consentite le destinazioni d'uso sotto elencate:
  - residenza;
  - negozi, attività direzionali, bar e ristoranti con superficie non superiore a 250 mq lordi;

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

#### EDIFICI ESISTENTI

9. Per gli edifici esistenti con destinazione compatibili con la zona, elencati al precedente comma 8, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di recupero dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante 1 del P.I., purché legittime.
10. Per gli edifici esistenti con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria e il cambio d'uso, anche tramite demolizione e ricostruzione, verso le destinazioni compatibili con le modalità indicate nel successivo punto 12.
11. Per l'edilizia esistente al 30/03/2017 non oggetto di vincolo, sono ammessi i seguenti ampliamenti:
- edifici residenziali: per ogni unità immobiliare esistente alla data del 30/03/2017, un ampliamento del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 600 urbanistici, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150 urbanistici mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata.
  - negozi, attività direzionali, bar, ristoranti: ampliamento lordo fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda;
  - magazzini, depositi, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona: ampliamento fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda e 1000 mc di volume lordo.
12. Per gli interventi di cambio d'uso a residenza di edifici con destinazione d'uso non compatibile con la zona o di superfici maggiori di quanto indicato al precedente punto 8, il volume non deve superare quello esistente e non può superare i 1000 mc complessivi, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C1.1. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi del calcolo del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO e gli interventi sono soggetti a preventiva approvazione di accordo pubblico-privato in variante al P.I.. Qualora il volume oggetto di cambio d'uso sia maggiore di 1000 mc, l'intervento è soggetto, oltre all'approvazione di accordo pubblico-privato e relativo plusvalore di cui all'art. 5 delle NTO, anche alla presentazione di Piano di Recupero con relativo recupero di standard come indicato agli artt. 9 e 11 delle NTO. I "fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo" previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 4 quale parte integrante alla presenti NTO. I volumi di fabbricati qualificati come "attività produttiva in zona impropria" soggetti a cambio d'uso e previsti a seguito di variante al PI sono riportati nell'Appendice 5 quale parte integrante alla presenti NTO.
13. La sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato per le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona è subordinato anche alla presentazione di relazione agronomica a firma di tecnico abilitato che certifica che l'annesso non è più funzionale alla conduzione del fondo e ad atto d'obbligo registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nella quale il richiedente si impegna a non chiedere in futuro nuova costruzione di annessi rustici nelle zone agricole finitime già vincolate o all'interno del fondo rurale di proprietà. Lo stesso potrà essere ampliato fino a 600 mc ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i. previo accordo pubblico-privato.

#### NUOVA EDIFICAZIONE

14. Per gli interventi di nuova edificazione nella vigente ZTO C1.1, dove non siano già presenti aree libere previgenti con le caratteristiche di cui al successivo comma 15, è possibile l'individuazione di nuovi lotti liberi con capacità edificatoria unitaria ad uso residenziale non superiore a m<sup>3</sup> 600 tramite la stipula di un accordo pubblico-privato come indicato all'art. 5 delle NTO, il quale deve prevedere anche l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché parcheggi pubblici, nel caso di costituzione di più di un lotto libero. Ogni lotto libero dovrà avere le dimensioni minime di mq 600 e 2 lati del lotto dovranno essere almeno pari a circa i 2/3 della lunghezza degli altri 2.
15. Nelle aree che alla data di approvazione del PAT (06.04.2017) soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:
1. sono stati frazionati non oltre il 09.02.1998;
  2. sono ineditati;
  3. sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di una ZTO C1.1;
  4. sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.

5. è stata regolarmente versata la tassa annuale dell'IMU negli ultimi 5 anni;

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

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

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

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

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria massima di mc 600: il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi del plusvalore di cui all'articolo 5 delle presenti NTO.
- non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- il rilascio del Premesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a favore del Comune per la non alienabilità del bene per almeno 10 anni a terzi, esclusi congiunti e familiari fino al 2° grado di parentela, per almeno 10 anni dalla data di validità dell'agibilità dell'immobile corrispondente al cambio di residenza.

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

---

# Art. 52bis

---

Testo vigente

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

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m. 150 ambo i lati:
  - 28039 - Rio Zovon
  - 28117 - Scolo Rialto
  - 28122 - Scolo Degora
  - 28123 - Scolo Spinoso
  - 28124 - Scolo Rialtello
  - 28125 - Rio Caldo e scoli Rialtello e Poggese
2. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi individuati dal D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" e Circolari n. 42/2017 DG-ABAP e Circolare e n. 15 MiBACT del 21 aprile 2017, è subordinato obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 da parte dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei o del Comune qualora l'area sia all'esterno dell'ambito paesaggistico di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
3. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 sono soggette, ai sensi degli artt. 167 e successivi, in relazione al tipo di abuso eseguito, a rimessione in pristino, di versamento di indennità pecuniaria o a sanzioni penali di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

---

Testo finale con modifiche

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

4. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m. 150 ambo i lati:
  - 28039 - Rio Zovon
  - 28117 - Scolo Rialto
  - **28120 - Fosso Pozzo Cale**
  - **28121 - Fossa Comuna e Rio Tornetto**
  - 28122 - Scolo Degora
  - ~~28123 - Scolo Spinoso~~
  - ~~28124 - Scolo Rialtello~~
  - ~~28125 - Rio Caldo e scoli Rialtello e Poggese~~
5. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi individuati dal D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" e Circolari n. 42/2017 DG-ABAP e Circolare e n. 15 MiBACT del 21 aprile 2017, è subordinato obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 da parte dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei o del Comune qualora l'area sia all'esterno dell'ambito paesaggistico di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
6. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 sono soggette, ai sensi degli artt. 167 e successivi, in relazione al tipo di abuso eseguito, a rimessione in pristino, di versamento di indennità pecuniaria o a sanzioni penali di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

---

# Art. 52sexies

---

Testo vigente

## Art. 52sexies      Vincolo beni culturali

1. Sono vincolati come beni culturali, ai sensi dell'art. 10 e successivi di cui al D. Lgs. n° 42/04, i beni mobili ed immobili a cui è stato prescritto tale vincolo da parte del MiBACT - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo attraverso la Soprintendenza e tramite notifica ai proprietari di apposito decreto, e sono:
  - qualsiasi immobile appartenente allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni
  - i musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro
  - le chiese e gli edifici connessi la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni
  - gli edifici appartenenti all'archeologia industriale
  - Abbazia di Praglia
  - Villa Lugli - Cavalli
  - Parco e villa la Bembiana
  - Villa Rosa
  - Villa Viora
  - Canonica di Feriole
  - Ex scuole di Castelnuovo
  - Villa Vasoin ora Molon
  - Rocca Pendice
  - Ex scuola di Villa
  - Piazzetta Tito Livio
  - Palazzetto dei Vicari
  - Eventuali altri beni immobili qui non elencati ma soggetti a decreto di vincolo.
2. Gli immobili non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico- documentale caratterizzanti il sito.
5. Nelle aree scoperte pertinentziali sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove indicazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
6. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali e' subordinata ad autorizzazione del soprintendente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n° 42/04.
7. Le violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 sono soggette a sanzioni penali di cui agli artt. 169 e successivi del D.Lgs. 42/2004.

## Art. 52sexies          Vincolo beni culturali

1. Sono vincolati come beni culturali, ai sensi dell'art. 10 e successivi di cui al D. Lgs. n° 42/04, i beni mobili ed immobili a cui è stato prescritto tale vincolo da parte del MiBACT - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo attraverso la Soprintendenza e tramite notifica ai proprietari di apposito decreto, e sono:

- qualsiasi immobile appartenente allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico la cui esecuzione risalga ad oltre ~~cinquanta~~ **settanta** anni, **compreso le chiese e gli edifici connessi**;
- ~~i musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro~~
- ~~le chiese e gli edifici connessi la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni~~
- gli edifici appartenenti all'archeologia industriale;

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

- Abbazia di Praglia
- Villa Lugli - Cavalli
- Parco e villa la Bembiana
- Villa Rosa
- Villa Viora
- Canonica di Feriole
- Ex scuole di Castelnuovo
- Villa Vasoin ora Molon
- Rocca Pendice
- Ex scuola di Villa
- Piazzetta Tito Livio
- Palazzetto dei Vicari
- **Fabbricati rurali in via IV Novembre 44**
- Eventuali altri beni immobili qui non elencati ma soggetti a decreto di vincolo.

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