

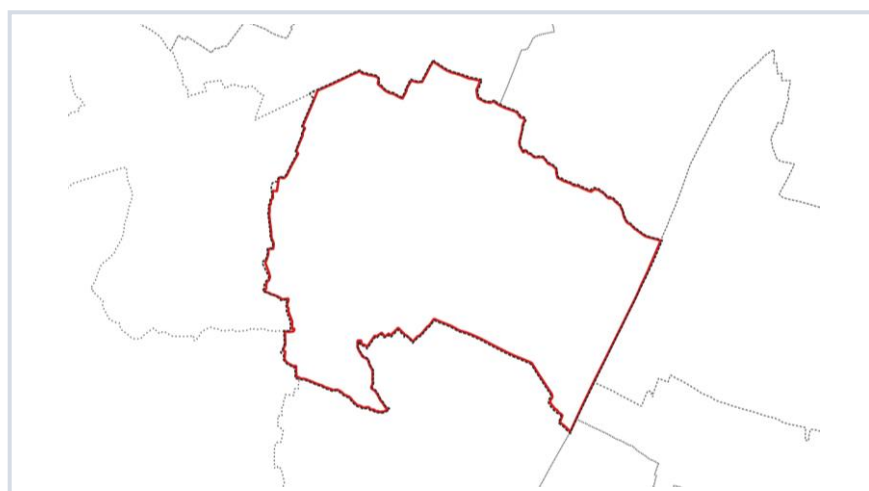
Comune di
ABANO TERME

Provincia di Padova
Regione del Veneto



P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: **SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**
Data redazione: **OTTOBRE 2025**



2.1

NORME TECNICHE OPERATIVE

Sindaco	FEDERICO BARBERATO
Resp. Serv. Tecnici Ufficio tecnico	LEONARDO MINOZZI, VALENTINA ANDREAZZO, PAOLA ZORDAN
Progettisti	STEFANO MARIA DOARDO – VALENTINA ANDREAZZO
Collaborazione	ANDREA ZORZ - SIMONE CONZ – GIULIA MINTO
Consulenze specialistiche	CARLO PIAZZI, ENRICO BIASIOLO

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7
+39 041 2682230 | terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI	3
Capo 1 Oggetto ed elaborati di Piano	3
Art. 1 Finalità e contenuti	3
Art. 2 Elaborati del Piano degli Interventi	3
Art. 3 – Attuazione ed efficacia.....	3
Capo 2 Definizioni e parametri.....	5
Art. 4 Definizioni parametri urbanistici e edilizi	5
Art. 5 Definizioni distanze.....	7
Art. 6 Categorie funzionali e destinazioni d’uso.....	8
Capo 3 Attuazione del Piano degli Interventi.....	11
Art. 7 Intervento Edilizio Diretto (IED).....	11
Art. 8 Piano Urbanistico Attuativo (PUA).....	11
Art. 9 – Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione	12
Art. 10 Parcheggi pubblici e privati.....	13
Capo 4 Istituti Giuridici	15
Art. 11 Perequazione urbanistica e contributo straordinario.....	15
Art. 12 Credito edilizio e registro	15
Art. 13 Compensazione urbanistica.....	17
Art. 14 Accordi pubblico privati (APP)	17
TITOLO 2 ZONIZZAZIONE	18
Capo 1 Definizioni e articolazione	18
Art. 15 Zone territoriali Omogenee	18
Capo 2 Città consolidata	19
Art. 16 ZTO A1 Area centrale urbana “Abano Civitas – AR.01”	19
Art. 17 ZTO A2 Edifici e pertinenze storiche nella Città	19
Art. 18 ZTO B1 Zone di completamento residenziali	20
Art. 19 ZTO B2 Zone di completamento miste	21
Art. 20 ZTO B3 Zone di completamento del Repertorio dei PUA Attuati.....	22
Art. 21 ZTO B4 Zone delle pertinenze residenziali.....	22
Art. 22 ZTO C1 Lotti liberi dei PUA attuati.....	22
Art. 23 ZTO C1.E Zone residenziali esterne ai centri edificati	23
Art. 24 ZTO C2 Zone residenziali di progetto	26
Capo 3 Città produttiva, terziaria e turistica	35
Art. 25 ZTO D1 Zone industriali e artigianali in completamento	35
Art. 26 ZTO D2 Zone commerciali e direzionali	41
Art. 27 ZTO D3 Zone alberghiere.....	45
Capo 4 Spazi aperti.....	48
Art. 28 ZTO E1 Zone agricole produttive	48

Capo 5 Città dei servizi	52
Art. 29 ZTO Aree pubbliche o d’uso pubblico	52
Art. 30 ZTO FA Aree per l’istruzione di base.....	53
Art. 31 ZTO FB Aree di interesse comunale	53
Art. 32 ZTO FC Aree a parco, gioco e sport.....	54
Art. 33 ZTO FD Parcheggi.....	55
Art. 34 ZTO FE Aree per servizi a carattere territoriale.....	55
TITOLO 3 DISCIPLINA DEI LUOGHI SOGGETTI A REGOLE SPECIFICHE	56
Art. 35 Aree di edificazione diffusa	56
Art. 36 Edifici di interesse storico-ambientale.....	56
Art. 37 Edifici non più funzionali al fondo	62
Art. 38 Attività produttive diffuse.....	63
Art. 39 Varianti Verdi	69
TITOLO 4 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	70
Capo 1 Fasce di rispetto.....	70
Art. 40 Stradale	70
Art. 41 Ferroviaria	70
Art. 42 Cimiteriale	71
Art. 43 Elettrodotti.....	71
Art. 44 Metanodotti	71
Art. 45 Idraulica-consortile.....	72
Art. 46 Pozzi termali	72
Capo 2 Vincoli	73
Art. 47 Vincoli sui beni culturali e paesaggistici	73
Art. 48 Architetture del 900.....	73
Art. 49 Siti di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale	74
TITOLO 5 GESTIONE DEL PI.....	75
Art. 50 Consumo di suolo e registro dei crediti edilizi e di naturalizzazione.....	75
TITOLO 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	76
Art. 51 Poteri di deroga.....	76
Art. 52 Edifici in contrasto	76
Art. 53 Coordinamento con RET e Piani di Settore.....	76
Art. 54 Norme di salvaguardia	76
Art. 55 Normativa previgente conservata e normativa abrogata	76
Art. 56 Disposizioni finali e transitorie	76

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 Oggetto ed elaborati di Piano

Art. 1 Finalità e contenuti

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Comune di Abano Terme è dotato di PI in seguito all'approvazione del PAT con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 138 del 10 ottobre 2023, come adeguato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 1° febbraio 2024.
2. Il PI individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, organizzazione e trasformazione dell'intero territorio comunale, in coerenza con il PAT e con la L.R. 11/2004, programmando contestualmente la loro realizzazione, completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. I contenuti del PI sono ordinati per:
 - Zone Territoriali Omogenee;
 - Luoghi soggetti a disciplina specifica;
 - Fasce di rispetto e vincoli di natura sovraordinata.

Art. 2 Elaborati del Piano degli Interventi

1. Il PI del Comune di Abano Terme è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione tecnica
 - b) Elaborati di progetto
 - c) Norme Tecniche Operative (NTO)
 - d) Registro dei crediti edilizi
 - e) Zone territoriali omogenee (scala 1:5000; due tavole)
 - f) Vincoli e fasce di rispetto
 - g) Usi e modalità di intervento (scala 1:2000; 13 tavole)
 - h) Schede storico-ambientali
 - i) Schede delle attività produttive diffuse "ID"
 - j) Ambiti di urbanizzazione consolidata (scale 1:10000)
 - k) Disciplina particolareggiata per l'area centrale urbana "Abano Civitas"
 - l) Repertorio dei Piani Attuati
2. Sono prescrittivi, cioè con valore normativo:
 - le Norme Tecniche Operative
 - gli allegati prescrittivi alle NTO;
 - gli elaborati grafici.

Art. 3 – Attuazione ed efficacia

1. Il PI si attua tramite:
 - Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - Accordi Pubblico-Privati (APP) ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
 - Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004;
 - Opere pubbliche (OOPP).
2. Gli IED sono disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., qualora manchino o siano carenti le opere di

urbanizzazione, l'Amministrazione può rilasciare un Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

3. I PUA, definiti dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista. Sono obbligatori negli ambiti e zone esplicitamente indicati nel PI; l'Amministrazione può richiederli anche in altri casi, se le opere di urbanizzazione necessarie risultano carenti rispetto al tipo di intervento.
4. Il Comparto Urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal PI e dai PUA.
5. Gli Accordi Pubblico-Privati sono disciplinati dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e dalla L. 241/1990.
6. Gli Accordi di Programma seguono le norme dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.
7. Le Opere Pubbliche sono disciplinate dal D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), dal D.Lgs. 267/2000 e dalla L.R. 3/2008.
8. Ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, le previsioni di aree di trasformazione o espansione, infrastrutture e aree per servizi per le quali non siano stati approvati gli strumenti attuativi o i progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PI.
9. In caso di difformità tra gli elaborati del PI, valgono le seguenti regole di ordine:
 - a) tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono quelli a maggiore dettaglio;
 - b) tra tavole e NTO, prevalgono le NTO;
 - c) tra schede e NTO, prevalgono le schede prescrittive;
 - d) tra Prontuario della Qualità Architettonica e le NTO, prevalgono le NTO;
 - e) tra Registro dei Crediti Edilizi e NTO, prevalgono le NTO;
 - f) tra grafici del PI e rilievo topografico dei luoghi, per i limiti dei vincoli e i parametri edilizi, prevalgono i dati del rilievo topografico.
10. Tutti i riferimenti legislativi, statali o regionali, vanno intesi come riferiti al testo vigente al momento dell'applicazione.

Capo 2 Definizioni e parametri

Art. 4 Definizioni parametri urbanistici e edilizi

1. Il PI assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici e edilizi:
 - approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra Governo, Regioni e Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 380/2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale del 16 novembre 2016;
 - approvate con D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul B.U.R.V. n. 51 del 25 maggio 2018;
 - recepite e integrate dal Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Abano Terme approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 giugno 2020.
2. Le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del PI sono riportate agli artt. 2 e 3 del RE, a cui si rinvia unitamente all'Allegato "A" – Quadro delle definizioni uniformi", salvo quanto previsto dal presente articolo.
3. Ai fini della corretta applicazione degli indici fondiari in relazione ai progetti edilizi, si specifica che le definizioni urbanistiche utili alla gestione del PI sono le seguenti:

TABELLA A – DEFINIZIONI URBANISTICHE

1	<p>SF = Superficie fondiaria La superficie fondiaria (Sf) è definita alla voce 2 dell'allegato "A" del RE</p>
2	<p>IC = Indice di copertura (IC) L'indice di copertura (Ic) è definito alla voce 11 dell'allegato "A" del RE</p>
3	<p>V = Volume totale (V) Il Volume totale (V) è definito alla voce "19" del RE, ad esclusione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) I volumi tecnici definiti al punto 31 dell'allegato A; b) I sottotetti, definiti al punto 23 dell'allegato A del RE, con altezza media inferiore a 2,20 m, se privi di scala fissa di collegamento; c) I portici di uso pubblico di cui al punto 39 dell'allegato A del RE; d) I portici di uso privato, di cui al punto 39 dell'allegato A del RE, con profondità fino a 2 m, dimensioni maggiori sono computate per la parte eccedente; e) Le logge, di cui al punto 37 dell'allegato A del RE con profondità fino a 2 m, dimensioni maggiori sono computate per la parte eccedente; f) I garages o posti auto coperti, in applicazione della L. n. 122/89, sino ad un massimo di mc 72 netti per unità immobiliare residenziale come definita all'art. 6 lettera a) delle presenti NT, dimensioni maggiori sono computate per la parte eccedente; g) serre solari o bioclimatiche o le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe, con le caratteristiche costruttive e le prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A della D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011; h) I "servizi" funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera-termale come definiti all'art. 6 delle presenti NT i) I manufatti in legno ad uso ricovero attrezzi di cui all'art. 96 c. 6 del RE vigente; j) I gazebo purché non infissi al suolo, di cui all'art. 96 c. 7 del RE vigente; k) Le coperture temporanee e stagionali di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi; l) I manufatti di cui al vigente Regolamento per il rilascio, rinnovo e revoca delle autorizzazioni

	all'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'allestimento di dehors o attrezzature rimovibili per attività;
4	SLp = Superficie Lorda di Pavimento Per le destinazioni commerciali, la Superficie Lorda di Pavimento (SLp) si assume convenzionalmente come definita all'art. 3, comma 1, lettera b) della LR 50/2012.
5	SC = Superficie coperta La superficie coperta (Sc) è definita alla voce 8 dell'allegato "A" del RE, con esclusione delle seguenti opere o manufatti per i quali si applicano, qualora non diversamente stabilito dalle N.T.A. o dal R.E., le norme del Codice Civile (1,50 ml dai confini e 3,00 ml dai fabbricati o aderenza): <ul style="list-style-type: none"> m) manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, vani ascensori ecc.; n) manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati; o) strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche; p) manufatti interrati, per i quali la distanza minima dalle strade non dovrà essere inferiore a m. 1,00 misurata all'esterno del relativo muro di contenimento; q) volumi tecnici; r) recinzioni e muri di cinta sino a m. 1,50 di altezza; s) strutture di sostegno dei pergolati e le pertinenze non autonomamente utilizzabili in genere, per cui la distanza minima dai confini e dalle strade non dovrà essere inferiore a m. 1,50; t) i seguenti servizi funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera-termale (tettoie di copertura dei parcheggi e delle vasche del fango, vasche e/o mescolatori per il fango) la cui distanza da strade e confini non dovrà essere inferiore a m.1,50.
6	H = Altezza dell'edificio L'altezza dell'edificio (H) è definita alla voce 28 dell'allegato "A" del RE
7	Np = Numero di Piani E' il numero massimo dei piani come definito alla voce 20 dell'allegato A del RE nei limiti delle disposizioni di cui all'art. 8 del DM 1444/1968, ad eccezione delle deroghe previste dalle normative sovraordinate

4. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, in via generale il PI utilizza quale unità di misura dell'edificabilità e dell'edificazione:
 - per le destinazioni residenziali e assimilabili, l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) o il Volume totale (V) e il Numero di piani (Np) come definiti all'Allegato A del RE vigente
 - per le destinazioni alberghiere, l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) e l'Altezza dell'edificio (H) come definiti all'Allegato A del RE vigente;
 - per le destinazioni artigianali e produttive, commerciali, direzionali e, l'Indice di copertura (IC) e l'Altezza dell'edificio (H) come definiti all'Allegato A del RE vigente, fatta eccezione delle schede e repertori puntuali delle presenti norme tecniche;
5. I parametri urbanistici sono riportati nelle apposite etichette degli elaborati grafici del PI o, in assenza, nelle norme di zona o negli allegati al PI.
6. Ogni volume edilizio o edificio, esistente o di nuova realizzazione, determina un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria (SF) corrispondente, calcolata in base agli indici urbanistici vigenti della sottozona. Il vincolo è costituito da una sola figura geometrica unitaria e rimane valido anche in caso di frazionamenti o alienazioni parziali.
7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, la SF asservita è quella individuata nel titolo edilizio originario e dei titoli successivi, per gli interventi per i quali non era necessario il titolo edilizio l'area è assimilata alla planimetria catastale del lotto;

8. La demolizione totale o parziale di un edificio riduce o estingue il vincolo sulla SF in misura proporzionale al volume eliminato. L'utilizzazione totale degli indici fondiari riferiti ad una determinata SF esclude ogni successiva possibilità di rilascio di titoli edilizi sulla medesima superficie, salvo interventi di demolizione e ricostruzione in deroga ammessi ai sensi di leggi sovraordinate, utilizzazione di crediti edilizi o operazioni di rigenerazione disciplinate convenzionate con l'Amministrazione Comunale.

Art. 5 Definizioni distanze

1. Il PI assume ed utilizza le seguenti principali definizioni e parametri riguardanti le distanze, misurate adottando il criterio lineare. Sono comunque fatte salve le deroghe previste dalle vigenti disposizioni normative.

a) Dc – Distanza dai confini

È la lunghezza che intercorre tra la sagoma dell'edificio e i confini di proprietà. Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml.

Distanze inferiori possono essere consentite previa sottoscrizione di atto di vincolo tra i confinanti, registrato e trascritto presso la Conservatoria, da effettuarsi prima del rilascio del titolo abilitativo o dell'efficacia della SCIA.

b) Df – Distanza tra i fabbricati

È la lunghezza che intercorre tra le facciate di un fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, tale distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici, con un minimo di 10,00 ml.

Le pareti finestrate sono definite all'art. 3 punto n. 10 del RE vigente.

È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

c) Dcf – Distanza tra corpi di fabbrica

È la lunghezza del segmento che intercorre tra le sagome dei corpi di fabbrica.

Il corpo di fabbrica è quella porzione di edificio dotata di autonoma funzionalità, consistenza volumetrica e sagoma chiaramente individuabile.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a $\frac{1}{2}$, negli altri casi si applica la definizione Df.

d) Ds – Distanza dalle strade

È la lunghezza che intercorre tra la sagoma dell'edificio e il limite della sede stradale, intesa come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti dal Piano degli Interventi (strade, piazze, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali).

La disciplina della distanza dalle strade è definita all'art. 40 delle presenti NTO

Art. 6 Categorie funzionali e destinazioni d'uso

1. Il PI articola le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per ogni Zona Territoriale Omogenea.

2. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e all'art. 42-bis della L.R. 11/2004, come di seguito riportate:

a) Residenziale Abitazioni (permanenti o temporanee), abitazioni collettive (co-housing, social housing, alloggi per studenti), destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (es. bed & breakfast).

All'interno delle zone con destinazione urbanistica residenziale sono consentite, se non espressamente vietate, le attività direzionali e l'artigianato di servizio alla persona e/o artistico fino a 250 mq, nonché i negozi di vicinato (compresi i pubblici esercizi), con esclusione di attività inquinanti e/o moleste, nella misura massima complessiva del 20% del volume totale dell'edificio.

b) Turistico-ricettivo Gli alberghi termali e gli stabilimenti termali come di seguito definiti.

L'albergo termale è un insediamento comprendente, oltre agli spazi necessari per lo svolgimento dell'attività alberghiera, anche impianti complementari per le cure termali. Sono definiti "servizi" per lo svolgimento dell'attività alberghiero-termale:

- palestre;
- piscine coperte e scoperte;
- reparti di cure termali, estetiche e mediche;
- vasche per la macerazione del fango;
- opere per la captazione e distribuzione dell'acqua termale;
- tettoie di copertura per parcheggi e vasche di macerazione;
- pubblici esercizi nel rispetto delle disposizioni delle leggi regionali vigenti.

Lo stabilimento termale è la struttura destinata alle terapie termali e alle cure sinergiche e complementari, come definito all'art. 46-bis delle Norme Tecniche del Piano di Utilizzazione delle Risorse Termali (PURT) vigente.

Sono inoltre consentite tutte le strutture ricettive, strutture ricettive all'aperto, strutture ricettive complementari come definite dalla L.R. 11/2013 e s.m.i.

c) Produttiva Attività industriali e artigianali di carattere produttivo, comprendenti le attività connesse: laboratori di sperimentazione, uffici tecnico-amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi non aperti al pubblico, unità residenziali strettamente legate all'attività insediata, nonché magazzini, depositi coperti e scoperti e parcheggi pertinenziali. È assimilata anche la logistica ai sensi dell'art. 42 bis della L.R. 11/2004. Attività artigianali di servizio e/o artistiche di cui alla L. 443/1985, contenute nell'elenco allegato al D.P.R. n. 288/2001, integrato e modificato dall'Allegato A1 alla D.G.R.V. n. 663/2015, nonché residenza strettamente legata all'attività produttiva.

Attività commerciali strettamente legate all'attività produttiva principale, fino al 20% della SLp dell'attività produttiva.

d) Direzionale Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona.

Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) e l'artigianato artistico di cui alla L. 443/1985, contenute nell'elenco allegato

al D.P.R. n. 288/2001, integrato e modificato dall'Allegato A1 alla D.G.R.V. n. 663/2015.

Banche, sportelli bancari, assicurazioni, agenzie d'affari e altri uffici aperti al pubblico (così come definiti dalla L. 13/1989 e relativi provvedimenti attuativi, anche regionali).

e) Commerciale ed e-commerce	<p>Attività commerciali (grandi, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato), commercio all'ingrosso come definiti e disciplinati dalla L.R. 50/2012; pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande come disciplinati dalla L.R. 29/2007.</p> <p>Sono ammessi all'interno della specifica sottozona gli impianti di distribuzione carburanti non ricompresi nelle fasce di rispetto stradale delle aree agricole; Attività di logistica commerciale, quando utilizzata da un operatore commerciale per rifornire la propria rete distributiva o per distribuire direttamente al consumatore finale (es. e-commerce).</p>
f) Rurale	<p>Abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, serre, impianti per l'allevamento, strutture agrituristiche, impianti florovivaistici agricoli.</p>

2. Qualora, nell'attuazione del PI, si utilizzassero destinazioni d'uso non previste dall'elenco di cui sopra, l'Amministrazione comunale potrà assimilare per analogia a quelli indicati, mediante riferimento alle categorie ATECO.
3. Ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 117/2017 "Codice del Terzo Settore", le sedi degli enti del Terzo Settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
4. L'attività di logistica è assimilata alla categoria funzionale produttiva di cui alla lettera c) del comma 1, se collegata ad una specifica attività produttiva o quando sia svolta come autonoma attività di servizio al pubblico non avente carattere commerciale; è assimilata all'attività commerciale in tutti gli altri casi ai sensi dell'art. 42 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.
5. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'Art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 ed all'Art. 42bis della L.R. 11/2004 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nelle citate norme di legge.
6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001 e s.m.i..
7. La presenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:
 - avvenga senza l'esecuzione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria;
 - non comporti contatti diretti con il pubblico;
 - l'attività sia compatibile con la residenza;
 - il proprietario dell'unità o l'avente titolo o uno dei suoi familiari conviventi risulti titolare responsabile dell'attività;
 - la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale dell'unità con un massimo di 25 mq, senza considerare gli spazi comuni all'uso residenziale, quali corridoi, passaggi, ingresso e servizi igienici, ferme restando le specifiche

disposizioni normative di settore.

8. Gli usi temporanei, come definiti dall'art. 8 della L.R. 14/2017 e dall'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi dismessi o in via di dismissione, favorendo iniziative economiche, sociali, culturali o ambientali. I criteri e le modalità di utilizzo di spazi e edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale, secondo i criteri stabiliti dall'art. 23-quater del DPR 380/2001 e s.m.i..
9. Per gli edifici legittimamente esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con il PI, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del D.P.R. 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse nella zona di riferimento. È fatto salvo quanto stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone e/o nelle previsioni puntuali.
10. In applicazione dei commi 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 23-ter, d.P.R. 380/2001, dei commi 4, e 5 dell'art. 42-bis della L.R. 11/2004, le limitazioni ai cambi di destinazione d'uso previste dalle presenti Norme, e l'individuazione di specifiche destinazioni d'uso contenute nelle schede urbanistiche e nelle tabelle delle categorie d'intervento degli edifici, devono intendersi specifiche condizioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 al fine di garantire una mixité funzionale nel rispetto del giusto rapporto tra residenza ed altri usi, nonché l'adeguata presenza e frequentazione dei servizi nella città pubblica che ne garantiscono il presidio al fine di mantenere un adeguato grado di sicurezza anche con l'obiettivo di ridurre l'impatto sulle infrastrutture, sull'ecosistema urbano e sulla vivibilità della città caratterizzata in alcuni ambiti da un tessuto fragile.

Capo 3 Attuazione del Piano degli Interventi

Art. 7 Intervento Edilizio Diretto (IED)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) è consentito in tutte le aree del territorio comunale non soggette all'obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Nelle zone in cui è previsto il PUA, l'IED è ammesso esclusivamente a seguito della relativa approvazione.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro del PUA restano comunque consentiti, anche in assenza del PUA, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, salvo ulteriori limitazioni stabilite dalla disciplina delle sottozone.
4. L'IED è realizzabile mediante i titoli abilitativi, le segnalazioni e le comunicazioni previste dalla normativa vigente. L'attuazione è subordinata alla presenza di opere di urbanizzazione primaria adeguate. Qualora gli adeguamenti richiesti siano di modesta entità e riguardino la viabilità o i servizi a rete, l'intervento edilizio può essere assentito direttamente, a condizione che il soggetto attuatore si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie mediante Atto unilaterale d'obbligo trascritto in Conservatoria.
5. Nel caso in cui l'edificazione comporti la necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione, e tale esigenza risulti soddisfacibile in forma semplificata ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, nonché in tutti i casi disciplinati dalle presenti NTO, l'intervento può essere realizzato mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).
6. L'istanza di PCC deve essere corredata da tutti gli elaborati necessari alla valutazione dell'intervento, sia sotto il profilo tecnico sia sotto quello economico, come previsti dall'art. 8.6 del RE vigente deve definire e rappresentare in modo chiaro:
 - a. le aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico;
 - b. le opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, con indicazione delle relative modalità di realizzazione e gestione;
 - c. le modalità di attuazione e gestione delle opere di urbanizzazione mancanti e di quelle private da realizzare;
 - d. la sistemazione delle aree scoperte e dei percorsi;
 - e. l'assetto spaziale e l'organizzazione distributiva degli edifici;
 - f. le eventuali opere di mitigazione paesaggistica e ambientale;
 - g. il computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione.
7. Il PCC deve essere presentato dagli aventi titolo ed è assistito da una Convenzione Urbanistica approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 8 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Le tavole del Piano degli Interventi individuano:
 - le parti del territorio comunale nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
 - le parti del territorio nelle quali risulta confermato un PUA già approvato.
2. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e i relativi consorzi e possono essere di iniziativa pubblica e/o privata. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia di:
 - a. Piano Particolareggiato (PP);
 - b. Piano di Lottizzazione (PdL);

- c. Piano per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - d. Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
 - e. Piano di Recupero (PdR);
 - f. Piano Ambientale (PA);
3. Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA). In relazione agli specifici contenuti, il PUA è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all’art. 19, comma 2, della L.R. 11/2004, all’art. 8.6 del RE vigente e da quelli ulteriormente prescritti dalle normative di legge applicabili.
4. In coerenza con quanto indicato nel PI, i PUA sia di iniziativa pubblica sia privata:
- a. devono garantire la dotazione minima di aree a standard di cui alla L.R. 11/2004, al D.M. 1444/1968 e all’art. 9 delle presenti NTO;
 - b. possono prevedere una redistribuzione delle aree edificabili e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del dimensionamento massimo e degli standard urbanistici minimi fissati dal PI, secondo criteri di continuità spaziale e funzionale degli spazi pubblici, dei servizi, delle attrezzature e della mobilità dolce, nonché di ricerca della migliore composizione planivolumetrica rispetto al contesto circostante e all’assetto complessivo del piano.
5. Decorso il termine stabilito per l’attuazione dei PUA, le destinazioni d’uso e le tipologie di intervento ammesse sono quelle previste dalla disciplina urbanistica contenuta nel presente PI.
6. Qualora, entro il termine fissato per l’esecuzione dei PUA approvati e convenzionati, siano state interamente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di attuazione applicabile è quello diretto. Negli altri casi, gli interventi di nuova edificazione nelle parti rimaste inattuati sono subordinati all’approvazione di un nuovo PUA.
7. Il procedimento di formazione, efficacia, decadenza e varianti dei PUA è disciplinato dall’art. 20 della L.R. 11/2004.

Art. 9 – Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

- 1. Il PI individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la dotazione minima di aree da destinare a servizi collettivi, verde pubblico e parcheggi.
- 2. Le dotazioni minime di aree per servizi, come definite dal D.M. 1444/1968 e dall’art. 31 della L.R. 11/2004, in relazione alle diverse destinazioni d’uso, non possono risultare inferiori a:

Residenza	30 mq per abitante teorico, determinati attribuendo 150 mc di volume edificabile per ciascun abitante teorico (PAT), così articolati	
	Verde	15mq/ab. teorico
	Parcheggio	5 mq/ab. teorico
	Istruzione	5 mq/ab. teorico
	Attrezzature di interesse comunale	5 mq/ab. teorico
Industria e artigianato	10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi	
Commercio e direzionale	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (SLP), di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi	
Turismo	15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq in caso di insediamenti all’aperto Almeno il 15% delle aree deve essere destinato a parcheggi	

- 3. Le dotazioni minime di cui al comma 2 devono essere garantite negli ambiti soggetti a PUA e PCC, qualora l’ambito interessato ne risulti carente.
- 4. Ai sensi del comma 9 dell’art. 42-bis della LR 11/2004, le disposizioni di cui al comma 2 – relative alle zone A, B e C definite all’articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, non si applicano agli interventi di mutamento della destinazione d’uso di singole unità immobiliari, purché siano rispettate le normative di settore (comma 4, art. 42-bis, LR 11/2004), salvo quanto eventualmente disposto da una scheda progettuale allegata alle NTO del PI, e/o dalla categoria di

intervento prevista dal PI o da un PUA, nei seguenti casi:

- a. all'interno della stessa categoria funzionale;
 - b. tra le categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 42-bis della LR 11/2004, fermo restando in tal caso l'obbligo del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria
 - c. In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non deve comportare la riduzione della dotazione di parcheggi esistenti e/o approvati rispetto alla dotazione minima prevista dalla normativa vigente per la nuova destinazione d'uso richiesta.
5. Negli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT, è consentita la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore a quanto previsto dagli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/1968, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al comma 2, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi – anche a seguito dell'intervento – risultino soddisfatti grazie alla presenza di idonee dotazioni in aree contermini o facilmente accessibili mediante percorsi ciclopedonali protetti e trasporto pubblico. In tali casi, il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici di cui al D.M. 1444/1968 è assicurato attraverso la monetizzazione, totale o parziale, della quota di dette aree.
 6. Le aree di urbanizzazione primaria sono realizzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA e PCC. oppure, in alternativa e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, possono essere gravate da vincolo di destinazione ad uso pubblico.
 7. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria del contributo di urbanizzazione al momento del rilascio del titolo abilitativo.
 8. Nelle zone destinate a insediamenti misti, la dotazione di aree destinate a spazi pubblici o ad uso pubblico deve rispettare i limiti di cui al comma 2, in proporzione alla quota parte delle diverse destinazioni.
 9. Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione n. 1/2013, di cui all'art. 36 delle presenti NTA, si applicano gli standard urbanistici ivi previsti, qualora superiori a quelli stabiliti dal presente articolo.
 10. È facoltà del Comune disciplinare, mediante apposita convenzione, l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree destinate a servizi pubblici o ad uso pubblico.

Art. 10 Parcheggi pubblici e privati

1. Ai carichi urbanistici relativi alle categorie funzionali di cui all'Art. 6, corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati indicate ai successivi commi.
2. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali. La dotazione minima di parcheggi privati è stabilita dall'Art. 41-sexies della Legge 1150/1942 e dall'Art. 48 del RE vigente.
3. I parcheggi pubblici sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali e ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. La dotazione minima dei parcheggi pubblici è stabilita dall'art. 9 delle presenti NTO e dalle normative di settore.
4. Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione con le modalità precisate al successivo comma 5 e da appositi atti di indirizzo di Giunta Comunale.
5. La monetizzazione degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi) minimi previsti per legge è consentita qualora:
 - a) sia dimostrato per gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT, che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e generati dai suddetti interventi, sono

soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedonali protetti e con apposita organizzazione dei trasporti pubblici;

- b) si accerti, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, degli standard urbanistici primari destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- c) gli standard urbanistici risultino di dimensioni insufficienti a garantire l'idoneità funzionale e implicino una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse;
- d) sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati, salvo per le medie e grandi strutture di vendita

Capo 4 Istituti Giuridici

Art. 11 Perequazione urbanistica e contributo straordinario

1. Il principio perequativo definisce eque modalità di contribuzione alla realizzazione delle dotazioni territoriali, ovvero l'interesse pubblico di un intervento su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Esso si declina secondo due modalità: il contributo perequativo e il contributo straordinario.
2. Il contributo perequativo rimanda all'istituto della perequazione urbanistica attraverso la quale si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004.
3. Una ulteriore modalità di contribuzione alla realizzazione delle dotazioni territoriali è rappresentata dal contributo straordinario. Il contributo straordinario è un onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria introdotto alla lettera d-ter) dei commi 4 e 4-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
4. Il contributo perequativo e il contributo straordinario sono finalizzati al miglioramento, al potenziamento e all'integrazione delle dotazioni territoriali in coordinamento con i piani settoriali comunali e secondo diverse modalità di seguito definite.
5. Il contributo straordinario trova applicazione nei casi in cui non opera la perequazione urbanistica.
6. La determinazione del contributo perequativo o del contributo straordinario si fonda sulla ripartizione tra pubblico e privato della valorizzazione immobiliare (definita anche plusvalore) generata dalla variazione urbanistica o dall'attuazione in deroga agli strumenti urbanistici.
7. Il Comune ha la facoltà di definire le modalità di stima del contributo perequativo o straordinario secondo una modalità speditiva come definita dalle "Linee Guida" adottate con provvedimento di Giunta Comunale, o alternativamente secondo una modalità particolareggiata mediante una apposita perizia di stima. La modalità di stima è definita sulla base della soglia dimensionale, della complessità e mixité funzionale dell'intervento soggetto al contributo.
8. Le modalità di corresponsione del contributo perequativo o straordinario sono definite a discrezione dell'Amministrazione Comunale, e riguardano:
 - la realizzazione diretta di opere o interventi pubblici e di interesse pubblico individuati dal PI o dai Piani di Settore;
 - la cessione al Comune di suoli, anche già urbanizzati o fabbricati
 - la contribuzione monetaria, vincolata ad uno specifico centro di costo per la realizzazione delle opere pubbliche, di interesse generale e servizi.
9. Il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali per mezzo del contributo perequativo o straordinario rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle opere obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente e dalle indicazioni di dotazioni minime dovute per legge.
10. A titolo ricognitivo la perequazione urbanistica e il contributo straordinario, si applicano ai procedimenti di seguito elencati:
 - a. Accordi Pubblico Privato (APP);
 - b. Accordi di Programma (AdP);
 - c. Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - d. Interventi in deroga o in variante ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R. 55/2012 attivati mediante procedura SUAP
 - e. Permessi di Costruire Convenzionati (PCC);
 - f. Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 14 del D.P.R. 380/2001;

Art. 12 Credito edilizio e registro

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie.
2. I Crediti Edilizi sono assegnati per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione e riconversione urbana e territoriale di ambiti incongrui o degradati;
 - b) miglioramento complessivo della qualità urbana ed edilizia, ambientale e paesaggistica;
 - c) cessione di aree e/o edifici destinati a standard urbanistici, edilizia sociale e/o con vincolo di esproprio per progetti di pubblica utilità;
 - d) realizzazione di opere di interesse pubblico, inserite nel piano triennale delle opere pubbliche;
 - e) realizzazione di interventi di riqualificazione comportanti demolizione di opere incongrue o degradate, ovvero classificati come “opere incongrue ed elementi degrado”, sulla base dei criteri individuati all’art. 40 delle presenti NTA;
 - f) demolizione di “annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo” o collocati in ambiti di “Riqualificazione e riconversione”;
 - g) ricollocazione dello ius aedificandi per esigenze di pubblica utilità;
 - h) realizzazione di interventi significativi di “rinaturalizzazione” e riqualificazione ambientale” con cessione delle relative aree posti nelle “buffer zone” o lungo i “corridoi ecologici”;
 - i) Interventi puntuali di recupero di immobili di particolare interesse storico architettonico posti in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico culturale;
 - j) Demolizione edifici all’interno delle fasce di rispetto idraulico con vincolo di inedificabilità di cui agli all’art. 5 c. 1 lett. f) e g) delle presenti NTO
 - k) Altri casi opportunamente valutati dalla Amministrazione Comunale.
3. La realizzazione degli interventi di cui sopra determina il riconoscimento di “Crediti Edilizi” ovvero una quantità volumetrica liberamente commerciabile e utilizzabile in ambiti stabiliti dal PI.
 4. I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all’esproprio possono essere “compensati” con adeguata capacità edificatoria nella forma del “Credito Edilizio”, previa cessione al Comune dell’area oggetto di vincolo.
 5. Il PI, anche previo preliminari iniziative di pubblicità e partecipazione, individua gli interventi che generano Crediti Edilizi/Compensazione Urbanistica e il loro dimensionamento nell’ambito delle quote stabilite dal PAT per ogni ATO definendo dettagliatamente gli immobili interessati e le opere di riqualificazione previste ed il loro valore che deve essere almeno pari al valore dei Crediti Edilizi assegnabili stimato sulla base dei correnti valori di mercato sulla base di specifico Atto di Indirizzo.
 6. I Crediti Edilizi vanno di norma trasferiti nell’ambito della stessa ATO ad eccezione di quelli formati con modalità di tipo g) e) ed i) del precedente comma che possono anche essere trasferiti in altra ATO prioritariamente in quella del capoluogo ATO 2.
 7. I Crediti edilizi formati con modalità di tipo j) sono trasferibili nei lotti limitrofi.
 8. Per gli interventi di cui al punto j) il PI assume come riferimento per determinare i Crediti edilizi la capacità edificatoria dei lotti limitrofi.
 9. Per gli interventi di cui ai punti c) e d) ed i) il PI assume come riferimento per determinare i Crediti Edilizi assegnabili il valore degli immobili ceduti o delle opere da realizzare.
 10. Per gli interventi di cui al punto e) il PI assume come riferimento i volumi legittimi esistenti che a seguito degli interventi di riqualificazione/trasformazione dell’assetto fisico e funzionale degli immobili individuati non possono essere collocati nelle aree medesime perché eccedenti rispetto alle carature stabilite dal PI o in contrasto con la destinazione di zona o il valore paesaggistico del contesto in cui sono collocati. Tali volumi, salvo diverse valutazioni di tipo discrezionale nell’ambito di Accordi di cui all’art.6 della L.R. n.11/04 normati dal successivo art.18 delle presenti N.T.O. per interventi di particolare complessità, determinano la formazione di Crediti Edilizi, pari al:
 - 70% dei volumi compresi tra i 250 e 1.000 mc
 - 60% dei volumi compresi tra i 1.000 e 2.000 mc
 - 50% dei volumi compresi tra 2.000 mc e 4.000 mc
 - 40% dei volumi compresi tra i 4.000 mc e 8.000 mc

Art. 13 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
 - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
 - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata in sede di:
 - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
 - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

Art. 14 Accordi pubblico privati (APP)

1. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'Amministrazione Comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'Accordo è regolato dalla perequazione urbanistica, quindi è assoggettato alla corresponsione del contributo perequativo.
3. I privati presentano la proposta di APP con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
 - stima del Contributo perequativo, redatta con i criteri e modalità delle Linee guida... di cui all'art. 11 delle presenti NTO.
4. Le proposte di Accordo vengono valutate dalla Giunta comunale e qualora siano ritenute meritevoli è dato mandato all'Ufficio Tecnico di procedere con la formazione dell'APP con apposito provvedimento di Giunta comunale.
5. Il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli APP ed eventuali cointeressati.
6. L'Accordo approvato sarà allegato al PI per costituire parte integrante del PI.
7. Qualora l'accordo di pubblico privato non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.
8. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

TITOLO 2 ZONIZZAZIONE

Capo 1 Definizioni e articolazione

Art. 15 Zone territoriali Omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee (ZTO), comprendenti sia le aree di urbanizzazione consolidata sia le aree agricole individuate dal PAT.
2. Le ZTO sono individuate ai sensi della L.R. 11/2004, della DGR 3811/2009 in conformità con la disciplina di cui al D.M. 1444/1968 e s.m.i.. Esse costituiscono la base della disciplina urbanistica di attuazione del Piano degli Interventi.
3. La perimetrazione delle ZTO è riportata nelle tavole di zonizzazione individuate all'art. 3 delle presenti NTO, alle quali occorre fare riferimento per la corretta individuazione dei singoli ambiti. Le Zone Territoriali Omogenee del Comune sono articolate come segue:
 - **A1** Area centrale urbana "Abano Civitas - AR.01"
 - **A2** Edifici e pertinenze storiche della Città
 - **B1** Zone di completamento residenziale
 - **B2** Zone di completamento miste
 - **B3** Zone del Repertorio dei PUA attuati
 - **B4** Zone delle pertinenze residenziali
 - **C1** Lotti liberi nei PUA attuati
 - **C1.E** Zone residenziali esterne ai centri edificati
 - **C2** Zone residenziali di progetto
 - **D1** Zone industriali e artigianali in completamento
 - **D2** Zone commerciali e direzionali
 - **D3** Zone alberghiere
 - **E1** Zone agricole
 - **FA** Aree per l'istruzione di base
 - **FB** Aree di interesse comunale
 - **FC** Aree a parco, gioco e sport
 - **FD** Parcheggi
 - **FE** Aree per servizi a carattere territoriale
4. Alle ZTO si applicano le disposizioni generali dei successivi commi e, per ciascuna ZTO, le prescrizioni specifiche contenute nei successivi articoli.
5. Nei casi in cui all'interno della zona territoriale omogenea siano individuati: una scheda storico-ambientale "*n."; una scheda di attività produttive diffuse "ID" ; un ambito di edificazione diffusa "Ed. N" o un edificio non più funzionale al fondo "n-" prevalgono le normative puntuali di cui al titolo III delle presenti NTO.
6. Per ogni alloggio legittimamente esistente alla data di approvazione della prima variante al PI è consentito un ampliamento ad uso residenziale fino a 100 mc, purché: non vengano alterati i caratteri architettonici dell'edificio, il progetto riguardi una sola unità edilizia; siano rispettati i limiti di altezza e di distanza di zona. Tale facoltà costituisce deroga all'indice fondiario previsto per la zona.
7. Le piscine pertinenziali di cui all'art. 96 del RE sono ammesse nelle zone territoriali omogenee B1, B2, B3, B4, C1, C1.E, C2 con un limite dimensionale: diagonale maggiore o diametro massimo di 12,50 ml e una profondità inferiore ai 2,00 ml.

Capo 2 Città consolidata

Art. 16 ZTO A1 Area centrale urbana “Abano Civitas – AR.01”

1. La Zona Territoriale Omogenea A1 comprende le parti del territorio comunale ricadenti nell’area centrale urbana di Abano Terme, denominata “**Abano Civitas**”, individuata quale ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale all’art. 22.5 delle Norme Tecniche del PAT.
2. La Disciplina Particolareggiata dell’area urbana Centrale, denominata “Abano Civitas” parte integrante del PI, il perimetro di attuazione della stessa è individuato nelle tavole di progetto del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000.

3. La Disciplina Particolareggiata è costituita da:

Elaborati prescrittivi (aventi valore normativo):

- T.01 – Modalità di intervento – Variante
- T.02 – Standard e spazi pubblici – Variante
- R.02 – Norme di attuazione

Elaborati illustrativi e descrittivi (con funzione di indirizzo progettuale):

- T.01 – Modalità di intervento – Vigente
- T.02 – Standard e spazi pubblici – Vigente
- R.01 – Relazione
- R.03 – Rilievo fotografico

Elaborati illustrativi in scala 1:1.000:

- T.04 – Stato di fatto
- T.05 – Individuazione ambiti di variante
- T.06 – Modalità di intervento – Vigente
- T.07 – Modalità di intervento – Variante
- T.08 – Standard e spazi pubblici – Vigente
- T.09 – Standard e spazi pubblici – Variante

4. L’attuazione della Disciplina Particolareggiata avviene nel rispetto delle previsioni già approvate con i comparti urbanistici dei lotti I ed E (Delibera di Giunta Comunale n. 207/2022 e n. 129/2025), nonché con riferimento al lotto F e all’edificio vincolato n. 63 (Delibera di Giunta Comunale n. 142/2023).
5. In assenza, o nelle more, dell’attuazione delle specifiche previsioni contenute nella Disciplina Particolareggiata, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti, fatti salvi i vincoli e le prescrizioni di livello sovraordinato

Art. 17 ZTO A2 Edifici e pertinenze storiche nella Città

1. La Zona Territoriale Omogenea A2 comprende gli edifici e le relative pertinenze individuati come elementi di pregio, finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri architettonici, storici e ambientali dell’edificio e del suo contesto, come specificatamente disciplinati alle schede storico-ambientali di cui all’art 38 delle presenti NTO.
2. Il PI individua gli edifici e gli ambiti di interesse storico nelle tavole di progetto del PI. Gli immobili compresi sono i seguenti
 - Stabilimento Orologio
 - Oratorio Cortesi
 - Propilei di Montirone
 - Duomo di San Lorenzo
 - Villa Zoccarato

- Villa Orologio
 - Villa Macupe
 - Casa Massaro Moro
3. Fatte salve le prescrizioni contenute nei decreti di vincolo monumentale e nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), le destinazioni d’uso ammesse, le modalità di intervento e gli eventuali vincoli specifici sono stabiliti nelle schede storico–ambientali, aventi valore prescrittivo a tutti gli effetti.
 4. In assenza, o nelle more, dell’attuazione delle prescrizioni contenute nelle schede storico–ambientali, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, fatti salvi i vincoli e le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Art. 18 ZTO B1 Zone di completamento residenziali

1. La Zona Territoriale Omogenea B1 comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, individuate all’interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 22.1 del PAT.
2. La destinazione d’uso consentita è quella residenziale e le funzioni assimilabili.
3. Le ZTO B1 si attuano mediante intervento edilizio diretto o tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
4. Nelle aree classificate come B1 sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione, consentita unicamente come sostituzione edilizia di edifici esistenti o su lotti liberi legittimamente individuati dal PI, e opere di urbanizzazione, nel rispetto dei cartigli delle tavole di progetto e dei parametri di seguito indicati
5. L’indice fondiario e il numero massimo di piani ammessi sono riportati nelle etichette di zona delle tavole in scala 1:2.000.
6. Le distanze di zona sono così definite:
 - a) Dc: pari a h/2, e comunque non inferiore a 5,00 ml;
 - b) Ds: 5,00 ml, riducibile nel caso di allineamenti precostituiti, anche in ipotesi di demolizione con ricostruzione o sopraelevazione.
7. Nei casi in elencati di seguito, si applicano le specifiche disposizioni:

Sottozona	Distanza dai confini	Prescrizioni aggiuntive	Volume minimo d’invaso per invarianza idraulica	Rif variante
B1-a	m 5,00	Obbligo di compatibilità idraulica	mc 57 (508 mc/ha)	Var 19 PRG B2
B1-b	m 5,00	Obbligo di compatibilità idraulica	mc 34 (300 mc/ha)	Var 19 PRG E13
B1-c	h/2, min. m 5,00	Atto d’obbligo o convenzione per l’allargamento del vicolo Giarre (D.G.R.V. n. 3681/2009)		Var 19 PRG E6

8. Laddove nelle etichette degli elaborati grafici di piano, non vi siano indicazioni specifiche in ordine ai parametri edilizi e urbanistici, fatte salve le deroghe derivanti da normative sovraordinate, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., nel rispetto di:
- 1) volume e altezza autorizzati dal titolo edilizio originario;
 - 2) Ds: 5,00 ml;
 - 3) Dc: 5,00 ml.
9. Le ZTO B1 individuate con *, in quanto trattasi di ex C1e, viene mantenuta la seguente prescrizione: gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi nei lotti frazionati successivamente alla data del 16 novembre 1999.

Art. 19 ZTO B2 Zone di completamento miste

1. La Zona Territoriale Omogenea B2 comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazioni d'uso miste individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - Residenziale;
 - Direzionale;
 - Commerciale compresi i pubblici esercizi;
 - Artigianato di servizio alla persona e/o artistico;
 - Servizi sportivi.
3. Le ZTO B1 si attuano mediante intervento edilizio diretto o tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
4. Nelle aree classificate come B1 sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione, consentita unicamente come sostituzione edilizia di edifici esistenti o su lotti liberi legittimamente individuati dal PI, e opere di urbanizzazione, nel rispetto dei cartigli delle tavole di progetto e dei parametri di seguito indicati
5. L'indice fondiario e il numero massimo di piani ammessi sono riportati nelle etichette di zona delle tavole in scala 1:2.000.
6. Le distanze di zona sono così definite:
 - a) Dc: pari a $h/2$, e comunque non inferiore a m 5,00;
 - b) Df: m 5,00, riducibile nel caso di allineamenti precostituiti, anche in ipotesi di demolizione con ricostruzione o sopraelevazione.
7. Nei casi in elencati di seguito, si applicano le specifiche disposizioni:

Sottozona	Percentuale volume non residenziale ammissibile	Indice di Copertura	Altezza massima
B2-a	100	80	8 ml

8. Laddove nelle etichette degli elaborati grafici di piano, non vi siano indicazioni specifiche in ordine ai parametri edilizi e urbanistici, fatte salve le deroghe derivanti da normative sovraordinate, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nel rispetto di:
- a) volume e altezza autorizzati dal titolo edilizio originario;

- b) Ds: 5,00 ml;
- c) Dc: 5,00 ml.

Art. 20 ZTO B3 Zone di completamento del Repertorio dei PUA Attuati

1. La Zona Territoriale Omogenea B3 comprende le aree a prevalente destinazione residenziale **ricomprese nel perimetro dei Repertori dei Piani Attuativi attuati**, contrassegnati da specifico numero.
2. Per “**Piani Attuativi attuati**” si intendono le previsioni urbanistiche già approvate e realizzate, con opere di urbanizzazione eseguite, collaudate e cedute al Comune, per i quali risultano decorsi i termini di cui all’art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.
3. Nell’elaborato “**2.10 Repertorio dei Piani Attuati**” è predisposta, per ciascun PUA, una scheda ricognitiva che riporta gli elaborati originari del PUA, i parametri urbanistici ed edificatori e prescrizioni normative.
4. Le ZTO B3 si attuano mediante intervento edilizio diretto o, ove necessario, tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
5. Per gli edifici esistenti ricompresi nei Repertori dei Piani Attuativi (RP) sono ammessi gli interventi di cui all’art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., nel rispetto:
 - del volume legittimo e dell’altezza esistente;
 - dei parametri relativi a destinazione d’uso, distanza dalle strade, distanza dai confini;
 - degli allineamenti precostituiti.
6. In caso di contrasto tra quanto riportato nel Repertorio e quanto stabilito dal Piano Attuativo originario approvato, prevalgono le prescrizioni di quest’ultimo. Qualora il Piano Attuativo preveda destinazioni d’uso non disciplinate dalle presenti norme, restano ferme le destinazioni attribuite dal titolo edilizio che ha legittimato l’opera.

Art. 21 ZTO B4 Zone delle pertinenze residenziali

1. La Zona Territoriale Omogenea B4 comprende le parti di territorio non edificate con destinazioni d’uso private, finalizzate alla realizzazione di spazi scoperti privati articolati in parcheggi privati e di giardini privati.
2. Le destinazioni d’uso consentite sono quelle relative all’edificio di cui costituiscono pertinenza.
3. Le ZTO B4 si attuano mediante intervento edilizio diretto.
4. Nelle aree classificate come B4 per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
5. Nelle aree B4 sono realizzabili le opere previste dagli artt. 96 e 97 del RE vigente.

Art. 22 ZTO C1 Lotti liberi dei PUA attuati

1. La Zona Territoriale Omogenea C1 comprende le aree a prevalente destinazione residenziale **ricomprese nel perimetro dei Repertori dei Piani Attuativi attuati**, contrassegnati da specifico numero.
2. Per “**Piani Attuativi attuati**” si intendono le previsioni urbanistiche già approvate e realizzate, con opere di urbanizzazione eseguite, collaudate e cedute al Comune, per i quali risultano decorsi i termini di cui all’art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.
3. Nell’elaborato “**2.10 Repertorio dei Piani Attuati**” è predisposta, per ciascun PUA, una scheda ricognitiva che riporta gli elaborati originari del PUA, i parametri urbanistici e edificatori e prescrizioni

normative.

4. Le ZTO C1 si attuano mediante intervento edilizio diretto o, ove necessario, tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
5. Per i lotti di completamento in ZTO C1 l'edificazione è ammessa nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati dai PUA di origine come riportati nel Repertorio PUA Attuati allegato al PI.
6. In caso di contrasto tra quanto riportato nel Repertorio e quanto stabilito dal Piano Attuativo originario approvato, prevalgono le prescrizioni di quest'ultimo. Qualora il Piano Attuativo preveda destinazioni d'uso non disciplinate dalle presenti norme, restano ferme le destinazioni attribuite dal titolo edilizio che ha legittimato l'opera.
7. Per i lotti di seguito elencati si applicano le seguenti disposizioni, rimanendo invariati gli allineamenti precostituiti nella realizzazione dei PUA originari del Repertorio PUA Attuati:

Repertorio PUA	Lotto	Indice	Volume	Altezza massima
RP4- PA 4	Area ad indice	1,50 mc/mq	- - -	3 piani + 1
RP24- PP 6	Lotto 5		2966 mc	2 piani +1
RP24- PP 6	Lotto 10		1091 mc	2 piani +1
RP24- PP 66	Lotto 12		1091 mc	2 piani +1
RP24- PP 66	Lotto 13		927 mc	2 piani +1

Art. 23 ZTO C1.E Zone residenziali esterne ai centri edificati

1. La Zona Territoriale Omogenea C1.E comprende le parti di territorio prevalentemente edificate, localizzate ai margini della viabilità esistente, esterne ai centri edificati, individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT.
2. La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.
3. Le ZTO C1.E si attuano mediante intervento edilizio diretto o tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
4. Nelle aree classificate come C1.E sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione e opere di urbanizzazione, nel rispetto del presente articolo.
5. Negli interventi di nuova costruzione si applicano l'indice fondiario definito nel repertorio delle C1.E nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo di 500 mq
 - volume massimo consentito: 1200 mc
 - altezza massima 2 piani
 - numero massimo di alloggi 4
 - Dc: 5,00 ml
 - Ds: 7,50 ml fatto salvo l'allineamento precostituito
6. Gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi nei lotti frazionati successivamente alla data del 16 novembre 1999.

7. Negli altri tipi di intervento si applicano l'indice fondiario definito nel repertorio delle C1.E nel rispetto dei seguenti parametri:
- volume massimo consentito: 2000 mc (è sempre riconosciuto il volume legittimamente esistente anche se eccedente la quantità massima)
 - altezza massima 2 piani
 - numero massimo di alloggi 3
 - Dc: 5,00 ml
 - Ds: 7,50 ml fatto salvo l'allineamento precostituito anche in caso di demo-ricostruzione e sopraelevazione. L'ampliamento non dovrà in ogni caso sopravanzare verso la casa qualora l'edificio esistente sia a una distanza dalla stessa inferiore a quanto sopra prescritto.
8. Il PI recepisce le Frange urbane del PAT, nelle zone territoriali C1.E ricadenti all'interno del perimetro delle Frange si applica esclusivamente il comma 7 delle presenti NTO, escludendo gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5.

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZTO C1.E							
N.	Indice fondiario (mc/mq)	Superficie (ha)	Qu (l/s)	Volume di invaso (m3)	Volume specifico (m3/ha)	Disposizioni puntuali	Rif. Var. PRG
1	0,80						
2	0,80						
4	1,60						
5	0,90						
7	0,90						
8	0,95						
9	0,80						
10	0,80						
11	0,90	0,245	2,50	74	300	* note in calce	variante A/1
12	0,80	0,338	3,40	101	300		variante A/3
13	0,80						
14	0,90						
15	0,80						
16	0,80						
17	0,80						
18	0,80						
19	0,80						
20	0,90						
21	0,90						
23	2,00						
24	1,14						
25	0,95						
26	1,15						
27	0,80						
28	0,80						
29	0,80						
30	0,80						
31	1,10						
32	0,80						
37	1,09						

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZTO C1.E							
N.	Indice fondiario (mc/mq)	Superficie (ha)	Qu (l/s)	Volume di invaso (m3)	Volume specifico (m3/ha)	Disposizioni puntuali	Rif. Var. PRG
38	1,34						
39	0,80						
40	0,80						
41	0,80					* note in calce	Var 22 al PRG A/9
42	0,80						
43	0,80						
44	0,90						
45	0,80						
46	0,80						
47	1,40						
48	0,95						
49	0,80						
52	0,80						
53	0,80						
54	1,00						
55	0,80						
56	0,90						
57	0,80						
58	0,80						
59	0,95						
60	1,00	1,1924	1,90	58	300		Var 22 al PRG A/34
61	0,80						
62	1,14						
63	0,90						
64	0,80						
65	1,00						
66	0,80						
67	0,80						
68	1,17						
69	1,07						
70	1,06						
72	0,80						
73	0,80						
78	0,80						
89	0,80						
96	0,95						
99	0,80						
100	1,17						
101	0,80						
102	0,80						
103	0,80						
105	1,03	0,8216	8,20	247	300		Var 22 al PRG A/24
107	0,93	0,61	6,10	183	300	* note in calce	Var 22 al PRG A/25

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZTO C1.E							
N.	Indice fondiario (mc/mq)	Superficie (ha)	Qu (l/s)	Volume di invaso (m3)	Volume specifico (m3/ha)	Disposizioni puntuali	Rif. Var. PRG
110	0,80	0,25	2,5	75	300		Var 22 al PRG A/28
111	0,80	1,1105	11	333	300	dare continuità idraulica al fossato a nord di Via Appia connettendolo con il fossato lungo Via dei Colli Euganei	Var 22 al PRG A/29
113	0,90						Var 22 al PRG
*	Per tutte le modifiche, il necessario innalzamento della quota media del piano campagna deve essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d' invaso aggiuntivi rispetto a quelli definitivi in funzione della superficie impermeabilizzata, possibilmente intervenendo sulla rete superficiale esistente (risezionamento di fossati e scoline, creazione di aree verdi depresse a temporanea sommersione). In sede di presentazione del progetto definitivo/esecutivo, si dovrà produrre ai fini del rilascio del Parere Idraulico da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica, un rilievo planoaltimetrico sulla cui base verranno stimati caso per caso i volumi atti a compensare il necessario innalzamento del suolo. Nel suddetto progetto dovrà essere riportata inoltre la quota massima misurata durante i fenomeni di allagamento.						

Art. 24 ZTO C2 Zone residenziali di progetto

1. La Zona Territoriale Omogenea C2 comprende le parti di territorio edificabili, non costruite:
 - parzialmente dotate di opere di urbanizzazione attuabili mediante PCC e individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT;
 - prive delle principali opere di urbanizzazione attuabili mediante PUA e individuate all'interno degli ambiti di completamento programmati di cui all'art. 22.4 del PAT.
2. La destinazione d'uso consentita è quella residenziale. Laddove non espressamente previsto dal repertorio NR e dalle schede di PUA, la percentuale massima di destinazione non residenziale è il 20% del volume totale con conseguente obbligo di adeguamento degli standard urbanistici previsti.
3. Le ZTO C2 si attuano mediante
 - intervento diretto mediante PCC ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 nelle aree di nuova edificazione individuate negli elaborati grafici del PI e disciplinati nel repertorio NR;
 - intervento soggetto a PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004. nelle aree di nuova previsione PUA individuate negli elaborati grafici del PI e disciplinati nelle apposite schede PUA.
4. Per gli interventi realizzabili con PCC si applicano queste disposizioni generali.
5. Il volume e il numero massimo di piani ammessi sono riportati nel seguente repertorio. Il volume indicato in repertorio non include quelli legittimamente esistenti che possono essere aggiunti.
6. Le distanze di zona sono così definite:
 - distanza dai confini: 5,00 ml;
 - distanza dalle strade: 5,00 ml;
7. Devono essere garantite le distanze della strada previste dal Nuovo Codice della Strada

Repertorio delle C2 - NR				
NR	Denominazione	Volume massimo	Numero di piani	Ulteriori prescrizioni
1	via Stazione	2.850 mc	2	
3	Via Battisti	1.500 mc	2	
3b	Via Diaz	4.400 mc	2	
6.2	via Ghislandi	13.000 mc	3	Devono essere garantiti i volumi di invaso minimi previsti dalla DGRV 2948/2009 e acquisito specifico parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Il pozzo termale deve essere integrato in un'area verde d'uso pubblico
7	Feriole	1.000 mc	2	
8	Giarre	703 mc	2	
8bis	Giarre	1.307 mc	2	La deroga alla distanza dal verde pubblico è consentita mediante PdC in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001
9	via Montegrotto sud 1	1.930 mc	2	
11	via Meucci	2.400 mc	3	In caso di realizzazione di portici ad uso pubblico la distanza dalla strada può essere ridotta fino al limite del marciapiede di dimensione minima di 2,00 ml.
14	via Unità d'Italia	1.350 mc	3	
19	via Montegrotto	2.500 mc	2	Dovrà essere realizzato un Invaso minimo con volume 638 mc e volume specifico 300 mc/ha Dovrà essere redatta VCI e acquisito specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione
20	via Fasolo	2000 mc	2	Dovrà essere garantito accesso stradale autonomo Dovrà essere acquisito specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione
23	via Monte Croce	4500 mc	2	Dovrà essere realizzato un invaso con i seguenti valori minimi: Superficie 1,08 ha, Qu 11 l/s, Volume invaso 432 mc, Volume specifico 399 mc/ha Dovrà essere redatta VCI e acquisito specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione

				Rif. Var. 22 B/9
24a	via del Gallo	697 mc	2	Subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso del progetto esecutivo della Bretella di collegamento Curva Boston con SP 89. Dovrà essere garantito accesso indipendente rispetto all'intervento realizzato (PdC n370/2015) Dovrà essere realizzato un vaso con i seguenti valori minimi: Superficie 0,792 ha, Qu 8 l/s, Volume vaso 150 mc, Volume specifico 189 mc/ha Dovrà essere redatta VCI e acquisito specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione
25	Via Flacco	4500 mc	2	Dovranno essere garantiti almeno 2000 mq di opere di urbanizzazione primaria

8. Per gli interventi soggetti a PUA, sono prescrittivi esclusivamente i seguenti parametri:
- il volume massimo;
 - la superficie coperta;
 - le superfici pubbliche o ad uso pubblico;
 - le altezze degli edifici;
 - l'indice di copertura;
 - le distanze dalle strade;
 - le distanze dai confini;
 - le destinazioni d'uso.
9. In ogni caso i Piani Urbanistici Attuativi devono garantire gli standard urbanistici minimi previsti dall'art. 9 delle presenti NTO e dalle normative regionali e nazionali.

PN 18 Via Roveri				
<i>Superficie Territoriale</i>	30.996 mq			
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	<i>Verde</i>	21.147 mq		
	<i>Parcheggi</i>	2.090 mq		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>			
<i>Volume massimo</i>		27.977 mc		
<i>Indice fondiario</i>		0,91 mc/mq		
<i>Criteri per la progettazione</i>	Il fronte della nuova edificazione si attesta lungo la nuova viabilità di collegamento tra via Podrecca e via Roveri, lasciando verso via Levante Ferrovia un'ampia fascia a verde pubblico. I percorsi pedonali devono essere alberati.			
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP); Piano di Lottizzazione (PdL); Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);			
<i>Prescrizioni</i>	Dovrà essere acquisito parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica			
<i>Indirizzi</i>	<p>La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate.</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Volume - le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico - le altezze - le distanze dai confini - le distanze dalla strada 			

PN 21 via Carabinieri Nord			
<i>Superficie Territoriale</i>	17.600 mq		
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	Verde	10.170 mq	
	Parcheggi	2.100 mq	
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale		
<i>Volume massimo</i>	22.500 mc		
<i>Indice fondiario</i>	1,28 mc/mq		
<i>Numero di piani</i>	5		
<i>Distanza dai confini</i>	h/2 altezza		
<i>Distanza della strada</i>	7,5 ml	Devono essere garantite le distanze della strada previste dal Nuovo Codice della Strada	
<i>Criteri per la progettazione</i>	la localizzazione dell'area verde pubblico dovrà essere localizzata ad ovest verso via Levante Ferrovia		
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP); Piano di Lottizzazione (PdL);		
<i>Prescrizioni</i>	L'intervento dovrà garantire un volume d'invaso minimo pari a 680 mc (volume specifico 387 mc/ha) con una portata di scarico massima consentita pari a 18 l/s Dovrà essere acquisito parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica		
<i>Indirizzi</i>	La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate. Hanno valore prescrittivo esclusivamente: <ul style="list-style-type: none"> - il Volume - le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico - le altezze - le distanze dai confini - le distanze dalla strada 		

PN 23 via San Paolo																	
<i>Superficie Territoriale</i>	17.500 mq																
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	<i>Verde</i>	12.100 mq															
	<i>Parcheggi</i>	1.500 mq															
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale																
<i>Volume massimo</i>	12.000 mc																
<i>Indice fondiario</i>	0,68 mc/mq																
<i>Numero di piani</i>	2																
<i>Distanza dai confini</i>	5 ml																
<i>Distanza della strada</i>	5 ml	A confine nel caso di costruzione con porticato di uso pubblico. In ogni caso il marciapiede dovrà avere una larghezza minima di 2,00 ml. Devono essere garantite le distanze della strada previste dal Nuovo Codice della Strada															
<i>Criteri per la progettazione</i>	<p>Costituzione di un insieme di spazi pubblici di collegamento funzionale tra il lato nord ovest della zona a servizi religiosi e lato sud con la prevista area a verde pubblico boscato</p> <p>Dotazione di aree a parcheggio, con pavimentazione di tipo filtrante, a servizio della cittadinanza, posizionate sul lato est dell'area di intervento.</p>																
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP); Piano di Lottizzazione (PdL);																
<i>Prescrizioni</i>	<p>L'intervento dovrà garantire un volume d'invaso minimo pari a 680 mc (volume specifico 387 mc/ha) con una portata di scarico massima consentita pari a 18 l/s</p> <p>Dovrà essere acquisito parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica</p> <p>Dovrà essere redatto un rilievo planoaltimetrico sulla cui base verranno stimati caso per caso i volumi atti a compensare il necessario innalzamento del suolo, dovrà essere riportata inoltre la quota massima misurata durante i fenomeni di allagamento. (Variante 22 rif C/5)</p> <p>L'intervento dovrà rispettare i seguenti valori minimi di invaso:</p> <table border="1" data-bbox="576 1794 1406 2004"> <thead> <tr> <th>Superfici e (ha)</th> <th>φ medio attuale</th> <th>φ medio progetto</th> <th>Qu (l/s)</th> <th>V Invaso (mc)</th> <th>V Specifico (mc/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,75</td> <td>0,10</td> <td>0,39</td> <td>17</td> <td>469</td> <td>268</td> </tr> </tbody> </table>					Superfici e (ha)	φ medio attuale	φ medio progetto	Qu (l/s)	V Invaso (mc)	V Specifico (mc/ha)	1,75	0,10	0,39	17	469	268
Superfici e (ha)	φ medio attuale	φ medio progetto	Qu (l/s)	V Invaso (mc)	V Specifico (mc/ha)												
1,75	0,10	0,39	17	469	268												

Indirizzi	<p>La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate.</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- il Volume- le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico- le altezze- le distanze dai confini- le distanze dalla strada
-----------	---

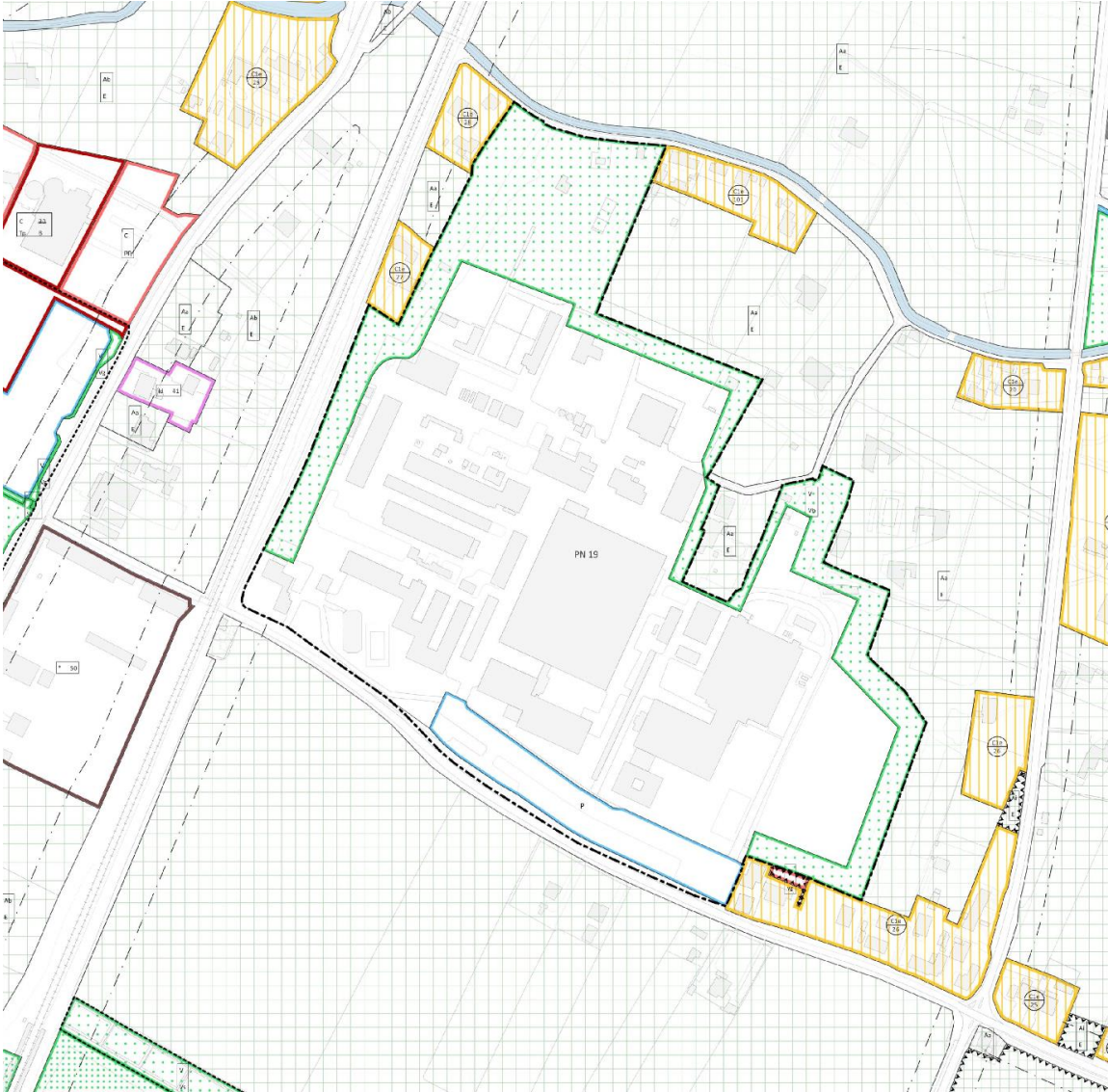
PP 2 Parco di via Configliachi Approvato con DCS n.30 del 22/02/2006			
<i>Superficie Territoriale</i>	17.500 mq		
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	<i>Verde</i>	Residenziale: 50,00 mq/ab.	
		Terziario: 3,00 mq/mq di spl	
	<i>Parcheggi</i>	Residenziale: 5,00 mq/ab.	
		Terziario: 1,50 mq/mq di spl	
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale	80% del Volume	
	Terziario (commerciale, direzionale, artigianato di servizio e artistico)	20% del Volume	
<i>Volume massimo</i>		9.600 mc	
<i>Numero di piani</i>	Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse generale	10,5 ml	
	Altri edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, artigianato di servizio o artistico	8,50 ml	
<i>Distanza dai confini</i>		h/2 e non inferiore a 5 ml	
<i>Distanza strada</i>		0	
<i>Criteri per la progettazione</i>	Costituzione di un insieme di un parco pubblico a servizio della zona termale, che stabilisca continuità pedonale tra il Parco di via Configliachi e via Busonera		
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP);		
<i>Indirizzi</i>	<p>La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate.</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Volume - le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico - le altezze - le distanze dai confini - le distanze dalla strada 		

PP 5 Piazza Mercato				
<i>Superficie Territoriale</i>	50.500 mq			
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	<i>Verde</i>	31.800 mq		
	<i>Parcheggi</i>	2.580 mq		
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale			
<i>Volume massimo</i>		26.260 mc		
<i>Indice fondiario</i>		0,52 mc/mq		
<i>Numero di piani</i>		3		
<i>Distanza dai confini</i>		5 ml		
<i>Distanza della strada</i>		5 ml	<p>A confine nel caso di costruzione con porticato di uso pubblico. In ogni caso il marciapiede dovrà avere una larghezza minima di 2,00 ml.</p> <p>Devono essere garantite le distanze della strada previste dal Nuovo Codice della Strada</p>	
<i>Criteri per la progettazione</i>	<p>Il tracciato della nuova viabilità di attraversamento e collegamento con via Mazzini all'altezza di via Confalonieri deve garantire la realizzazione di una sezione costante da viale delle Terme a piazza Mercato, con una fascia alberata adibita a passeggiata pubblica con una larghezza non inferiore a m. 20,00.</p> <p>Gli edifici prospicienti viale delle Terme devono consentire la permeabilità pedonale tra il viale e le aree verdi.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere alberati.</p>			
<i>Strumento urbanistico</i>	<p>Piano Particolareggiato (PP); Piano di Lottizzazione (PdL);</p>			
<i>Indirizzi</i>	<p>La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate.</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Volume - le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico - le altezze - le distanze dai confini - le distanze dalla strada 			

Capo 3 Città produttiva, terziaria e turistica

Art. 25 ZTO D1 Zone industriali e artigianali in completamento

1. La Zona Territoriale Omogenea D1 comprende le parti di territorio produttive, non costruite, parzialmente dotate di opere di urbanizzazione attuabili e individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT.
2. La destinazione d'uso consentita è quella produttiva.
3. Le ZTO D1 sono soggette a PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e disciplinati nelle seguenti schede PUA

PN 19 via Ponte della Fabbrica		
		
<i>Destinazioni d'uso</i>	Produttiva	Sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attività produttive industriali esistenti alla data di adozione del presente PI, compresi uffici ed

		<p>attrezzature di pertinenza delle attività. Sono esclusi edifici residenziali con la sola eccezione di eventuali abitazioni riservate al personale di custodia, nella misura massima di mc. 1.500.</p>
Sc	62.000 mq	
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	<p>Parcheggi ed aree di manovra</p>	<p>Non inferiori a mq. 1/mc. 10 dell'intera volumetria realizzabile</p>
<i>Altezza</i>	10,00 ml	
<i>Dc</i>	10 ml	
<i>Ds</i>	10 ml	
<i>Criteri per la progettazione</i>	<p>Nell'area è insediata una attività industriale già esistente, l'area è soggetta a strumento urbanistico attuativo, da attuarsi mediante un unico comparto</p> <p>Deve essere redatto in sede di PUA un apposito studio di mitigazione ambientale</p> <p>Deve essere redatta una convenzione urbanistica con i contenuti minimi definiti dalle leggi regionali e nazionali e dai seguenti e i seguenti obblighi da parte del soggetto attuatore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rendersi pienamente disponibile assicurando l'informazione e l'accesso allo stabilimento a contribuire per il funzionamento di una commissione tecnica di esperti, nominata dal Comune, con l'incarico di verificare con sistematicità e continuità la sussistenza delle garanzie di sicurezza; - installare una centralina di campionamento aria-acque reflue per il controllo ambientale tramite prelievamento in automatico ed una serie di apparecchiature monitor in grado di verificare di continuo i dati. Il funzionamento di tale centralina sarà a completo carico dell'attività industriale insediata, mentre il controllo dei dati sarà di competenza comunale; - realizzare la sistemazione ambientale così come sarà definita dallo studio di mitigazione ambientale, che quantomeno dovrà comprendere le aree a verde boscato riportate nella scheda del PUA. <p>Sarà altresì a carico del soggetto attuatore la manutenzione perpetua delle aree suddette.</p>	
Prescrizioni	<p>E' in ogni caso vietato il frazionamento del complesso industriale in più unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente PI.</p> <p>In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.</p>	
Indirizzi	<p>La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del PRG. Lo strumento urbanistico può modificare il principio insediativo previsto,</p>	

	<p>nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- la Superficie Coperta- le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico- le altezze- le distanze dai confini- le distanze dalla strada
--	---

PA 17 Zona Artigianale in località San Daniele Approvato con DCC 123/1992 e successive varianti di cui l'ultima variante 5 approvata con DCS 63 del 19/10/2005		
<i>ST</i>	98.676 mq	
<i>IC</i>	40% della ST	
<i>Sc</i>	39.469 mq	
<i>Destinazioni d'uso</i>	Produttiva	
	Direzionale	fino 20.000 mq di SIp
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	Parcheggi	5.788 mq
	Verde	6.145 mq
	Parco	21.990 mq
<i>H</i>	8,50 ml	
<i>Criteri per la progettazione</i>	Viene consentito il cambio di destinazione d'uso a direzionale previo convenzionamento con il Comune per il reperimento dei relativi standard urbanistici.	
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP)	
<i>Prescrizioni</i>	Per le attrezzature complementari al parco sono prescritti i seguenti parametri; se non specificato nel PUA: <ul style="list-style-type: none"> - altezza del fronte: 10,50 ml - n. max di piani fuori terra: 3 	
<i>Indirizzi</i>	La scheda del PI corrisponde alla tavola del Piano Urbanistico Attuativo approvato. Le successive varianti al PUA possono modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate. Hanno valore prescrittivo esclusivamente: <ul style="list-style-type: none"> - la superficie coperta - l'indice di copertura - le destinazioni d'uso - le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico - le altezze - le distanze dai confini - le distanze dalla strada 	

PP 8 Zona Artigianale Approvato con DCC 21 del 16/02/2024		
ST	3.250 mq	
<i>Destinazioni d'uso</i>	Produttiva	Sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali compresi servizi interni all'azienda quali mensa, spaccio, sale riunioni, impianti sportivi, parcheggi, ecc., sono esclusi in particolare edifici residenziali, con la sola eccezione di una eventuale abitazione riservata al custode o al titolare dell'azienda fino ad un massimo di mc. 500.
IC	40%	
<i>Servizi e spazi d'uso pubblico</i>	Parcheggi e spazi di manovra	minimo 20% di superficie fondiaria per lotto
<i>Altezza</i>	8,00 ml	Esclusi i volumi tecnici o gli impianti speciali
Dc	7,50 ml	
Ds	10,00 ml	
<i>Criteri per la progettazione</i>	<p>Le zone industriali o artigianali di nuovo impianto si realizzano previa approvazione di un Piano Particolareggiato che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rete viaria di penetrazione e di servizio compresi gli spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico; - le attrezzature di servizio di adempimento agli standards prescritti dalla LR 11/2004 e precisamente non meno del 10% dell'area dovrà essere riservata ad opere di urbanizzazione primaria e non meno del 10% ad opere di urbanizzazione secondaria; - le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi; - le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere sopra indicate. <p>Il soggetto attuatore del P.P. dovrà sottoscrivere all'atto del permesso di costruire apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ove siano specificatamente indicati tutti gli impegni conseguenti alla installazione e all'esercizio degli impianti industriali e/o artigianali.</p>	
<i>Strumento urbanistico attuativo</i>	Piano Particolareggiato (PP)	
<i>Prescrizioni</i>	In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.	
<i>Indirizzi</i>	La scheda del PI corrisponde alla tavola del Piano Urbanistico Attuativo approvato.	

	<p>Le successive varianti al PUA possono modificare il principio insediativo previsto, nel rispetto dei piani di settore e della dotazione urbanistica minima prevista dal PI e dalle leggi sovraordinate.</p> <p>Hanno valore prescrittivo esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- la superficie coperta- l'indice di copertura- le destinazioni d'uso- le Superfici pubbliche e/o ad uso pubblico- le altezze- le distanze dai confini- le distanze dalla strada
--	--

Art. 26 ZTO D2 Zone commerciali e direzionali

1. La Zona Territoriale Omogenea D2 comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione commerciale e direzionale aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT.
2. Le ZTO D2 si attuano mediante intervento edilizio diretto o tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
3. Nelle aree classificate come D2 sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione, consentita unicamente come sostituzione edilizia di edifici esistenti o su lotti liberi legittimamente individuati dal PI, e opere di urbanizzazione, nel rispetto dei cartigli delle tavole di progetto e dei parametri di seguito indicati
4. La Zona Territoriale Omogenea D2 comprende le parti di territorio destinate
 - alle attrezzature commerciali: Tc;
 - ai pubblici esercizi: Tp;
 - alle attività direzionali: Tu;
 - agli impianti di distribuzione di carburanti esistenti comprese le attrezzature per servizi alla persona e per servizi all'automezzo: Td
5. Nelle zone D2 si applicano le seguenti distanze di zona:
 - Dc: h/2 e cmq non inferiore ai 5 ml o inferiore previo accordi trascritto alla conservatoria
 - Ds:
 - per le categorie Tc-Tu: 5 ml o inferiore in caso di allineamento preconstituito anche in caso di demolizione e ricostruzione, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada
 - per la categoria Tp: 10 ml nel rispetto del Nuovo Codice della Strada o sono fatti salvi gli allineamenti preconstituiti anche in caso di demolizione e ricostruzione
 - per la categoria Td: si applicano le disposizioni della disciplina settoriale e del Nuovo Codice della Strada
6. Negli edifici e relative aree pertinenziali ricadenti nelle Zone D2 si applicano le seguenti discipline puntuali repertorate:

REPERTORIO DELLE ZTO D2			
N.	Indice Fondiario o Indice di Copertura	Altezza	Note
Tc1			Si applicano le disposizioni di cui al RP6- Ex PA6
Tc2			Si applicano le disposizioni di cui al RP26- Ex PP9
Tc3	IC: 50%	8,0 ml	
Tc4	IC: 80%	7,0 ml	
Tu1	IC: 50%	10,0 ml	

Tu2	IF: 2,0 mc/mq	10,0 ml	
Tp 1	IF: 1,0 mc/mq	7,0 ml	Le aree a parcheggio e di verde pertinenziale esistenti non concorrono alla formazione dell'edificabilità
Tp 2	IF: 1,5 mc/mq	10,0 ml	
Tp3	IC: 30%	8,0 ml	Le aree a parcheggio e di verde pertinenziale esistenti non concorrono alla formazione dell'edificabilità

7. Nelle Zone D2-Td sono subordinati al rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti e compatibili al momento del rilascio del titolo abilitativo:
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e/o ampliamento dei manufatti (comprese le attrezzature per servizi alla persona e per servizi all'automezzo), relativi agli impianti esistenti;
 - la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti.
8. Negli ampliamenti si applicano le seguenti disposizioni:
- L'ampliamento della superficie dei manufatti, anche esistenti, non può superare il 10% dell'area complessivamente destinata all'impianto.
 - La medesima percentuale massima del 10% si applica anche alla realizzazione di attrezzature e manufatti di servizio all'interno dei nuovi impianti.
 - Dal computo delle superfici sono escluse le pensiline di copertura dedicate alle operazioni di rifornimento
9. Non sono ammessi interventi di ampliamento sugli impianti di distribuzione esistenti che risultino incompatibili con il territorio a seguito delle verifiche effettuate ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 23 ottobre 2003, n. 23 e s.m.i.

10. Il PI individua e identifica con la sigla “K e numero” le aree per le attività normate con apposite schede, come di seguito elencate e disciplinate:

K1 Centro Commerciale in via Previtali	
<i>Destinazioni</i>	Servizi di interesse collettivo 30%, Pubblici esercizi 10%, Direzionale 10%, Residenza 30%, Commerciale 20%
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	IC: 80%
<i>Altezza</i>	8,0 ml
<i>Distanza dai confini</i>	Normativa vigente
<i>Distanza dalla strada</i>	Rispetto della disciplina del NCdS
<i>Prescrizioni</i>	Le destinazioni sono suddivise in percentuali rispetto al volume massimo. Tali percentuali possono essere variate del 10% sul totale ad esclusione dei servizi di interesse collettivo
K2 -Laboratorio Artistico artigianale in via Battisti	
<i>Destinazioni</i>	Artigianato artistico e di servizio, Residenza
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	IF:1,5 mc/mq
<i>Altezza</i>	8,5 ml
<i>Distanza dai confini</i>	h/2 e non inferiore ai 5 ml
<i>Distanza dalla strada</i>	10 ml nel rispetto della disciplina del NCdS
<i>Prescrizioni</i>	La residenza deve essere strettamente collegata all’attività con un volume massimo di 600 mc
K3 via Pietro d’Abano	
<i>Destinazioni</i>	Pubblici esercizi, Alberghi termali
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	IC: 100%
<i>Altezza</i>	15,0 ml
<i>Distanza dai confini</i>	0,00 ml
<i>Distanza dalla strada</i>	A confine del limite di zona
<i>Prescrizioni</i>	I pubblici esercizi sono realizzabili esclusivamente al piano terra, ne sono escluse le discoteche L’albergo termale è realizzabile agli altri piani L’eventuale edificazione in sopravanzamento è limitata al piano terra, la progettazione dovrà prevedere la trasparenza dei nuovi corpi di fabbrica verso l’esterno prestando particolare attenzione al contesto ambientale
K4 via Brustolon SUAP 0941-2020	
<i>Destinazioni</i>	Direzionale: uffici, ambulatori, poliambulatori, studi professionali, banche e centri di ricerca
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	Come autorizzato con Permesso di costruire n. 581/2020
<i>Altezza</i>	
<i>Distanza dai confini</i>	
<i>Distanza dalla strada</i>	
<i>Prescrizioni</i>	
K5 Polo multifunzionale di Giarre in via Roveri	

<i>Destinazioni</i>	Direzionale Commerciale
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	Nel rispetto di quanto previsto al Piano Urbanistico Attuativo Attuato di cui al Repertorio: RP 8- PA8
<i>Altezza</i>	
<i>Distanza dai confini</i>	
<i>Distanza dalla strada</i>	
<i>Prescrizioni</i>	
K6 - Impianto sportivo in via San Lorenzo	
<i>Destinazioni</i>	Impianti sportivi coperti e scoperti, ammessa la residenza legata all'attività del custode
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	IC: 15%
<i>Altezza</i>	10,0 ml per gli impianti sportivi
<i>Distanza dai confini</i>	Normativa vigente
<i>Distanza dalla strada</i>	Rispetto della disciplina del NCdS
<i>Prescrizioni</i>	E' ammessa una altezza massima di 20,00 ml esclusivamente per la struttura per l'arrampicata Ex edifici ed impianti C-D- F E del PA 03 Open Village
K7 – Pubblico esercizio in via San Lorenzo	
<i>Destinazioni</i>	<i>Pubblico esercizio e alloggio del gestore</i>
<i>Indice fondiario o Indice di copertura</i>	Volume esistente autorizzato
<i>Altezza</i>	
<i>Distanza dai confini</i>	
<i>Distanza dalla strada</i>	
<i>Prescrizioni</i>	Si applicano le disposizioni di cui alla scheda 48 Ex edifici B e C del PA 03 Open Village

Art. 27 ZTO D3 Zone alberghiere

1. La Zona Territoriale Omogenea D3 comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate e di completamento a prevalente destinazione alberghiera, individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 22.1 del PAT.
2. La destinazione d'uso consentita è quella turistico ricettiva come di seguito specificata:
 - albergo termale e stabilimento termale (H);
 - attrezzature ricettive (Tr) come definite alla L.R. 33/2002.
3. L'albergo termale è un insediamento comprendente, oltre agli spazi necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera (camere, bar, ristorante, accettazione, cucine, impianti sportivi, parcheggi, ecc.) anche gli impianti complementari per le cure termali. Sono definiti "servizi" per lo svolgimento dell'attività alberghiera-termale: palestre, piscine coperte e scoperte, reparto cure termali, estetiche e mediche, vasche per la macerazione del fango, opere per la captazione e distribuzione dell'acqua termale, tettoie di copertura dei parcheggi e delle vasche di macerazione del fango. Sono altresì previsti all'interno dell'albergo, i pubblici esercizi.
4. All'interno delle aree individuate per gli alberghi termali (H) è inoltre consentita la ricettività alberghiera prevista dalla L.R. 04/11/2002 n. 33 nonché tutte le tipologie dell'art. 22 della medesima legge.
5. Altri volumi con destinazione abitativa (camere o alloggi per il personale, ecc.) sono consentiti solamente se strettamente necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera e comunque entro i parametri di area.
6. Lo stabilimento termale è la struttura destinata alle terapie termali ed alle cure sinergiche e complementari, così come definito dall'art. 46 bis delle Norme Tecniche del Piano di Utilizzazione delle Risorse Termali (PURT) approvate con provvedimento del Consiglio Regionale n. 1111/1980 e ss.mm.ii.
7. All'interno delle aree degli stabilimenti alberghieri-termali sono inoltre consentiti volumi residenziali nella misura massima di mc. 600 da destinarsi alla residenza del proprietario o del conduttore.
8. Le ZTO D3 si attuano mediante intervento edilizio diretto o tramite permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
9. Nelle aree classificate come D3 sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione, consentita unicamente come sostituzione edilizia di edifici esistenti o su lotti liberi legittimamente individuati dal PI, e opere di urbanizzazione, nel rispetto dei cartigli delle tavole di progetto e dei parametri di seguito indicati
10. Nelle zone D3-H destinate ad alberghi e stabilimenti termali esistenti si applicano i seguenti parametri:
 - Indice Fondiario (IF): 4,0 mc/mq
 - Altezza massima (H): 30,0 ml o pari all'altezza esistente se superiore;
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 ml
 - Distanza dalla strada (Ds): 10,00 ml o quella minima esistente in continuazione del fronte maggioritario senza sopravanzamento verso strada o a confine del limite di zona qualora lo stesso sia prospiciente ad un'area pubblica destinata a zona pedonale. L'eventuale edificazione in sopravanzamento dovrà essere limitata al piano terra e dovrà essere destinata a spazi di uso collettivo dell'albergo e dello stabilimento termale (hall, bar, sala pranzo, sala colazione, soggiorno). La progettazione dovrà prevedere la permeabilità dei nuovi corpi di fabbrica verso l'esterno prestando particolare attenzione al contesto ambientale.
11. Nelle strutture alberghiere termali realizzate le camere esistenti estendono sulle aree a verde e a parcheggio un vincolo di destinazione d'uso in ragione di 30 mq di parcheggio/camera e di 60 mq di verde/camera, fatto salvo quanto di seguito riportato.

12. L' aumento delle camere è consentito, a condizione che nell'area di pertinenza dell'albergo esista una superficie scoperta trattata a verde o a parcheggio di almeno 20 mq per camera esistente; dovrà comunque essere garantito l'utilizzo permanente di:
- 60 mq di area a verde per ogni nuova camera;
 - 30 mq di area a parcheggio per ogni nuova camera.
13. L'ampliamento degli alberghi, anche in assenza di aumento di camere, è ammesso alle seguenti condizioni. Laddove l'ampliamento riduca le superfici a standard come sopra disciplinate, il reperimento secondo le quantità definite per il comma relativo all'aumento delle camere e garantendo una superficie scoperta a verde e/o parcheggio di almeno 20 mq per camera, nel rispetto dell'art. 7 delle Norme Tecniche del PURT vigente.
14. Per gli Stabilimenti termali la superficie destinata a servizi, di cui metà destinata a parcheggio, non può essere inferiore, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento per gli stabilimenti esistenti.
15. Le superfici necessarie per soddisfare completamente le quantità di standard sopra riportati, possono essere recuperate anche:
- in aree adiacenti e contigue, su fondi finitimi all'albergo o ad esso direttamente collegate con destinazione alberghiero-termale;
 - attraverso la monetizzazione delle superfici mancanti con versamento oneroso al Comune che provvederà a realizzarle o reperirle all'interno delle aree termali A1 e/o A2 del territorio comunale, ovvero provvedere alla manutenzione, sistemazione e/o riordino di spazi esistenti adibiti a verde e/o parcheggio;
 - le aree a parcheggio, verde e tempo libero possono trovare posto su più livelli; qualora le aree a verde e tempo libero sono realizzate su livelli diversi dal suolo, devono assumere le caratteristiche di copertura a verde pensile di cui alle norme UNI 11235:2015
 - la riduzione delle quote previste nelle aree di completamento e di espansione fino ad un massimo del 10% qualora si tratti di un sistema di aree libere utilizzabili da alberghi e stabilimenti termali tra loro confinanti.
16. Nelle zone D3-NH destinate agli interventi di nuova realizzazione di alberghi e stabilimenti termali si applicano i seguenti parametri:
- Indice Fondiario (IF): 4,0 mc/mq
 - Altezza massima (H): 30,0 ml o pari all'altezza esistente se superiore;
 - Distanza dai confini (Dc):15,00 ml
 - Distanza dalla strada (Ds): 20,00 ml
17. La nuova realizzazione di alberghi termali deve garantire l'utilizzo permanente di.
- 120 mq di area a verde per ogni camera;
 - 30 mq di area a parcheggio per ogni camera, sempre e comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle Norme Tecniche del PURT vigente.
18. Ai fini del soddisfacimento degli standard relativi alle aree a verde e a parcheggio sono ammessi:
- l'utilizzo di aree contigue all'albergo termale, ad esso direttamente collegate, con destinazione alberghiero-termale;
 - la monetizzazione degli standard alberghieri mediante versamento oneroso al Comune che provvederà a realizzarle o reperirle all'interno del territorio comunale, ovvero provvedere alla manutenzione, sistemazione e/o riordino di spazi esistenti adibiti a verde e/o parcheggio
19. Sono comunque sempre da considerarsi prevalenti le disposizioni normative contenute nel PURT nel caso prevedano, in relazione al tipo di interventi, quantità maggiori di aree libere di pertinenza a parcheggio e/o verde.
20. Le camere degli alberghi termali concorrono alla determinazione della quantità massima di acqua utilizzabile come previsto all'art. 17 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.R.T..
21. Nell'area D3-H1 sono ammessi manufatti che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo, ed è consentita la sistemazione dell'area, a parcheggio, con l'utilizzo di materiali di tipo drenante. I progetti

per tale area dovranno ottenere il preventivo parere del competente Consorzio di Bonifica.

22. Nell'area D3-H2 per la parte non ricadente in zona U.C. sono ammessi gli interventi e gli usi di cui all'art. 15, c.2 e all'art. 28, c.6 delle Norme Tecniche del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei

23. Nelle zone D3-Tr destinate alle altre attrezzature ricettive non termali, si applicano le seguenti disposizioni.

- distanze dai confini: h/2 e cmq non inferiore ai 5 ml o inferiore previo accordi trascritto alla conservatoria
- distanze dalla strada: 5 ml o inferiore in caso di allineamento precostituito anche in caso di demolizione e ricostruzione

Negli edifici e relative aree pertinenziali ricadenti nelle Zone D3 si applicano le seguenti discipline puntuali repertorate:

n	Indice di Copertura	Altezza	Localizzazione
1	30%	10,0 ml	Via Flacco
2	30%	8,0 ml	Via San Daniele
3	35%	13,0 ml	Via A. Volta
4	50%	10,0 ml	Viale delle Terme
5	30%	10,0 ml	Via Configliachi

Capo 4 Spazi aperti

Art. 28 ZTO E1 Zone agricole produttive

1. La Zona Territoriale Omogenea E prevalentemente non edificate, e funzionali all'attività agricola, individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 24 del PAT.
2. Nelle ZTO E Zone Agricole produttive è ammessa la categoria funzionale rurale.
3. Per gli edifici e le pertinenze ricadenti nel perimetro delle **schede storico ambientali** di cui all'art. 36 delle presenti NTO, si applicano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento e gli eventuali vincoli specifici sono stabiliti nelle schede storico-ambientali, aventi valore prescrittivo a tutti gli effetti.
4. Gli interventi relativi al Zone agricole produttive si attuano nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive stabilite dai successivi articoli delle presenti NTO, dalle disposizioni del Piano del Verde vigente.
5. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.
6. Per gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter della L.R. 11/2004, per le costruzioni con destinazioni d'uso conformi alla disciplina di zona non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade è esclusa la demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto immediatamente al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto.
8. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, e limitatamente agli edifici ad uso abitativo, sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
9. Gli interventi debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, l'ampliamento può essere realizzato in aderenza e/o sopraelevazione, la ricostruzione deve avvenire senza aumento del numero dei fabbricati.
10. E' sempre ammessa la realizzazione di:
 - infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere a difesa idraulica e simili;
 - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili.
11. Nelle zone agricole sono vietati:
 - l'utilizzo del credito edilizio e del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 L.R. 14/2019;
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
 - la tombinatura dei fossati, salvo che per la realizzazione di passaggi carrai che sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.
12. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, fatte salve ulteriori specifiche contenute nella disciplina relativa alle sottozone, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti:

1) Residenze agricole e Strutture agricolo produttive

<i>H</i>	8,50 ml
<i>Dc</i>	h/2 e comunque non inferiore a 5,0 ml
<i>Df</i>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5, fatte salve le distanze minime reciproche tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili stabilite dalla DGRV 856/2012
<i>Ds</i>	10,00 ml fatto salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dall'art. 38 delle presenti NTO

2) Serre fisse (Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014)

La realizzazione e/o l'ampliamento di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato da AVEPA, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGRV 172/2010 e della DGRV 315/2014

<i>IC</i>	si applica quanto stabilito dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014
<i>H</i>	si applicano le altezze massime stabilite dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014
<i>Dc</i>	h/2 e comunque non inferiore a 5,0 ml
<i>Df</i>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<i>Ds</i>	10,00 ml fatto salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dall'art. 38 delle presenti NTO

3) Serre stagionali mobili (Art. 44, commi 6 e 6bis della LR 11/2004 e DGRV 315/2014)

Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Art. 44, comma 6bis della LR 11/2004 e della DGRV 315/2014.

La dismissione di serre mobili non dà origine a crediti edilizi

4) Manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter della LR 11/2004)

Sono assimilati a pertinenze degli edifici principali, la dismissione dei manufatti di cui alla presente lettera non dà origine a crediti edilizi.

Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

<i>IC</i>	8 mq di superficie coperta
<i>H</i>	2,40 ml
<i>Dc</i>	10,0 ml

Df si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

Ds 10,00 ml fatto salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dall'art. 38 delle presenti NTO

5) Box per il ricovero di equidi (Art. 44, comma 5 quinquies della LR 11/2004 e DGR n. 1222/2021)

È consentita, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'Art. 44 della LR 11/2004, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi (cavalli, etc.) non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale (DGR n. 1222/2021) e nel rispetto dei seguenti parametri. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della DGR 1222/2021, della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale
La dismissione di box per il ricovero di equidi non dà origine a crediti edilizi

IC 75,0 mq di superficie coperta

H 3,0 ml

Dc 10,0 ml

Df si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

Ds 10,00 ml fatto salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dall'art. 38 delle presenti NTO

6) Attività agrituristiche (LR 28/2012 e Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004)

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

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

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

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

7) Addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione

I centri di addestramento ed educazione per animali sono ammissibili nelle ZTO E.

Per le attività connesse (pensioni) non sono ammesse nuove costruzioni ma potranno essere utilizzati unicamente gli edifici esistenti

13. Nelle **zone territoriali omogenee indicate con la sigla E-L** è ammessa la destinazione residenziale e sono consentiti gli interventi con i seguenti parametri:

- a) Per gli interventi di nuova edificazione e demolizione con ricostruzione:
 - Indice fondiario: 0,8 m/mq
 - Lotto minimo: 500 mq
 - Numero massimo alloggi: 3
 - Volume massimo consentito: 1.200 mc.
 - Numero piani: 2
 - Distanza dalla strada: 10,00 ml fatto salvo il rispetto del Nuovo Codice della Strada;
 - Distanza dai confini: 5,00 ml.
- b) Per gli interventi di ampliamento attuabili sugli edifici legittimamente esistenti alla data del 16/11/1999, secondo i seguenti parametri:
 - Indice fondiario: 0,8 m/mq
 - Numero massimo alloggi: 4
 - Volume massimo consentito: 2.000 mc.
 - Numero piani: 2
 - Distanza dai confini: 5,00 ml.
 - Distanza dalla strada: 10,00 ml fatto salvo il rispetto del Nuovo Codice della Strada;
- c) L'ampliamento non dovrà comunque sopravanzare verso la strada qualora l'edificio esistente sia a distanza dalla stessa inferiore a quanto sopra prescritto.
- d) Gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi nei lotti frazionati successivamente alla data del 16/11/1999.

Capo 5 Città dei servizi

Art. 29 ZTO Aree pubbliche o d'uso pubblico

1. Le zone territoriali omogenee destinate alle aree pubbliche o d'uso pubblico prevalentemente edificate finalizzate alla realizzazione dei servizi agli insediamenti e le aree prevalentemente non edificate finalizzate alla realizzazione di parchi, boschi, giardini attrezzature per il gioco e lo sport, parcheggi e viabilità indicate nel PI con la sigla F come di seguito suddivise:
 - Fa Aree per l'istruzione di base
 - Fb Aree di interesse comunale
 - Fc Aree a parco, gioco e sport
 - Fd Parcheggi
 - Fe Aree per servizi a carattere territoriale,
2. Le aree, gli edifici e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico possono essere acquisiti, trasformati e gestiti:
 - a) come impianti pubblici realizzati e gestiti dall'Ente istituzionalmente competente;
 - b) a cura dei privati, singoli o associati, ai quali il Comune affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, previa sottoscrizione di apposita convenzione;
 - c) in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
3. Sono ammesse le categorie funzionali indicate nelle sottozone e similari. È ammessa la categoria commerciale come definita dall'Art. 6 delle presenti NTO, in quanto compatibile con la funzione principale dell'area a servizi, per una Slp complessiva non superiore al 10% della Slp dell'intervento (o non superiore al 5% della Sf in caso di interventi privi di edificazione).
4. Sono fatte salve diverse previsioni contenute nella disciplina relativa alle singole sottozone, previste dai progetti pubblici, da iniziative pubbliche o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati.
5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
 - approvazione di opere o servizi pubblici, per interventi di iniziativa pubblica;
 - PCC per interventi di iniziativa privata; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.
6. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari.
7. Nelle aree classificate come F sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione con ricostruzione per gli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o aventi valore storico, testimoniale o ambientale;
 - nuova costruzione nel rispetto dei cartigli delle tavole di progetto e dei parametri di seguito indicati
8. I parametri edilizi ed urbanistici se non espressamente indicati in cartiglio delle tavole in scala 1:2000 sono così definite:
 - per i servizi e le attrezzature esistenti è ammesso l'incremento dell'IC del 10% della superficie coperta, fino a raggiungere massimo un IC del 60%
 - distanze dai confini: 5,00 ml
 - distanze dalla strada: si applicano le distanze minime di cui all'art. 5, riducibile nel caso di allineamenti precostituiti, anche in ipotesi di demolizione con ricostruzione o sopraelevazione

Art. 30 ZTO FA Aree per l’istruzione di base

1. Nelle zone territoriali omogenee Fa “Aree per l’istruzione di base” sono localizzate le seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell’obbligo.
2. Fatte salve le disposizioni generali di cui all’art. 29 delle presenti norme, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi per le aree repertorate:

Repertorio	Indice di Copertura	Altezza
Fa.1	40%	7,00 ml
Fa.2	40%	7,00 ml
Fa.3	60%	7,00 ml
Fa.4	40%	10,5 ml

3. L’intervento in attuazione dell’area in previsione in via Podrecca dovrà garantire un volume di invaso minimo pari a 775 mc (volume specifico 513 mc/ha) con portata massima consentita pari a 11l/s, nonché acquisire parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Art. 31 ZTO FB Aree di interesse comunale

1. Nelle zone territoriali omogenee Fb “Aree di interesse comunale” sono localizzate le seguenti attrezzature:
 - **Sas:** servizi socio assistenziali e/o sanitari;
 - **Sc:** servizi cimiteriali;
 - **Sd:** servizi per la cultura e lo spettacolo, quali centri sociali, culturali, ricreativi, cinema, teatri, musei, sale di spettacolo;
 - **Sm:** servizi amministrativi, quali servizi comunali e della protezione civile, uffici pubblici in genere, servizi web e per le telecomunicazioni, attrezzature militari;
 - **Sr:** servizi per il culto: chiese, monasteri, centri religiosi e dipendenze, servizi parrocchiali e attrezzature sportive parrocchiali, nonché gli alloggi per il personale religioso;
 - **Sra:** servizi per gli anziani: residenze, centri medici e relativi servizi;
 - **St:** servizi tecnici quali impianti di depurazione, stazioni e depositi dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas.
2. Fatte salve le disposizioni generali di cui all’art. 29 delle presenti norme, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi per le aree repertorate:

Repertorio	Indice di Copertura	Altezza
Fb.Sas1	70%	9,00 ml
Fb.Sd1	80%	10,00 ml
Fb.Sr1	60%	10,50 ml
Fb.Sr2	10%	7,00 ml
Fb.St1	10%	7,00 ml
Fb.Sr3	10%	-
Fb.Sr4	5%	7.00

3. L’intervento in attuazione dell’area in previsione lungo via dei Colli Euganei dovrà garantire un volume di invaso minimo pari a 370,26 mc (volume specifico 561 mc/ha) con portata massima consentita pari a 6,61l/s, secondo le disposizioni della DGRV 3637/2002 e s.m.i. L’intervento dovrà acquisire parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Art. 32 ZTO FC Aree a parco, gioco e sport

1. Nelle zone territoriali omogenee Fc “Aree a parco, gioco e sport” sono localizzate le seguenti attrezzature:
 - **Vb**: aree boscate
 - **Vg**: giardini pubblici o a uso pubblico
 - **Vp**: parchi pubblici o a uso pubblico
 - **Vs**: impianti sportivi scoperti
 - **Ss** impianti sportivi quali palestra, piscine, palazzetti per lo sport e campi coperti
2. Nelle zone territoriali omogenee Fc.Vp e Fc.Vg è ammessa la realizzazione di chioschi come disciplinati all’art. 52 del Regolamento Edilizio vigente.
3. Nelle zone territoriali omogenee Fc.Vs, fatte salve le disposizioni specifiche, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all’aperto, di edifici ad uso spogliatoi, servizi di ristoro ed accettazione.
4. Sono ammesse copertura stagionali degli impianti sportivi, consentendo per il periodo estivo il mantenimento delle strutture e la rimozione della copertura precaria, con i seguenti parametri:
 - a) Per gli edifici:
 - If 0,3 ,c/mq
 - H: 4,00 ml
 - Dc: 10,00 ml
 - Ds, 10,00 ml
 - b) Per le strutture stagionali:
 - Dc: quanto previsto dall’art. 5 delle presenti Norme tecniche
 - Ds: 5,00 ml senza costituire impedimento alla visibilità
5. Fatte salve le precedenti disposizioni si applicano le seguenti specifiche disposizioni:
 - a) nell’area identificata come Vsb:
 - gli interventi devono rispettare le disposizioni del Codice dei Beni Culturali, e acquisire preventivo parere della soprintendenza;
 - sono consentite manifestazioni culturali ed eventi legati allo sport, allo spettacolo e al turismo in generale;
 - b) I manufatti edilizi destinati a perdurare nel tempo nell’area Vsg dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - IC: 0,2%
 - H: 3,50 ml
 - È vietata qualsiasi edificazione oltre la metà sud dell’area
6. Fatte salve le disposizioni generali di cui all’art. 29 delle presenti norme, nelle aree Vs numerate si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi per le aree repertorate.

<i>Disposizioni generali</i>	E’ ammessa la realizzazione di impianti sportivi all’aperto, di edifici ad uso spogliatoi, servizi di ristoro, accettazione, alloggio del custode con volume massimo di mc. 500.	
	Sono ammesse coperture stagionali degli impianti sportivi	
	Parametri urbanistici ed Edilizi	
	V: 1.500 mc	Edifici
	H: 6.5 ml	Edifici
	Dc: 10,00 ml	Edifici e le strutture stagionali
	Ds: 20,00 ml	Edifici e le strutture stagionali
<i>Criteri di progettazione</i>	la sistemazione complessiva dovrà essere oggetto di progettazione unitaria estesa all’intera area.	

<i>generali</i>	<p>Lungo la viabilità interna dovranno essere realizzati dei filari “fitti” conformi alla definizione di cui all’art. 3 del Regolamento Edilizio.</p> <p>Le aree libere dovranno essere sistemate a prato calpestabile, con alberature rade, aiuole; i parcheggi dovranno essere alberati, realizzati con pavimentazione drenante e localizzati in prossimità dell’ingresso.</p> <p>Lungo tutto il perimetro dovrà essere realizzata una barriera vegetale conforme alla definizione di cui all’art. 3 del Regolamento Edilizio, con larghezza minima di 10,00 ml ad eccezione del fronte strada lungo il quale dovrà avere una larghezza minima di 20,00 ml</p>
Criteria di progettazione puntuale	
N1 via Santa Maria	La superficie degli impianti sportivi scoperti non dovrà superare il 50% dell’area.
N2 via Sabbioni	La superficie degli impianti sportivi scoperti non dovrà superare il 20% dell’area.
N3 via Roveri	Si confermano secondo i volumi esistenti, con il possibile incremento di 5.500 mc escluso l’esistente ad uso ristorante, bar, servizi, gradinate, spogliatoi, e ampliamento del fabbricato esistente, inoltre l’incremento di ulteriori 2.100 mq per la copertura della piscina di previsione
N4 via Santuario Monteortone	La superficie degli impianti sportivi scoperti non dovrà superare il 25% dell’area. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri rurali della zona e degli elementi significativi che la caratterizzano, quali siepi, filari alberature, fossati, capezzagne, ecc..
N5 via Calle Pace	La superficie degli impianti sportivi scoperti non dovrà superare il 20% della superficie fondiaria. In sede di attuazione dovrà essere acquisito specifico parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione

7. Nelle zone territoriali omogenee **Fc.SS**, destinati ad impianti privati sono prescritti i seguenti parametri:

- IC: 30%
- H: 8,00 ml
- Dc: come disciplinate all’art.5 delle presenti Norme Tecniche

Art. 33 ZTO FD Parcheggi

1. Nelle zone territoriali omogenee Fd “Parcheggi” sono localizzate le seguenti attrezzature i parcheggi pubblici e/o ad uso pubblici, destinati a soddisfare il fabbisogno di parcheggi per l’interscambio.
2. La nuova realizzazione o trasformazione dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico deve rispettare le disposizioni di cui all’art. 48 del RE Vigente.

Art. 34 ZTO FE Aree per servizi a carattere territoriale

1. Nelle zone territoriali omogenee Fe “Aree per servizi” sono localizzate le seguenti attrezzature di rilevanza sovracomunale:
 - **Si**: servizi per le scuole superiori;
 - **Sh**: servizi ospedalieri e sanitari;
 - **Sm**: servizi amministrativi, quali servizi comunali e della protezione civile, uffici pubblici in genere, servizi web e per le telecomunicazioni, attrezzature militari;
2. Fatte salve le disposizioni generali di cui all’art. 29 delle presenti norme, per i servizi ospedalieri e sanitari (Sh) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi: IC: 60% e H: 16,00 ml.

TITOLO 3 DISCIPLINA DEI LUOGHI SOGGETTI A REGOLE SPECIFICHE

Art. 35 Aree di edificazione diffusa

1. Il PI recepisce gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT e ne disciplina l'attuazione secondo le disposizioni del presente articolo.
2. Per le aree di edificazione diffusa individuati dal PAT il cui **perimetro coincide con quello delle Zone Territoriali Omogenee C1e** (fatte salve le condizioni di flessibilità definite dal PAT) continua ad applicarsi la disciplina del vigente PI relativa alle medesime zone, a cui si rimanda integralmente.
3. Per gli ambiti di edificazione diffusa **che ricomprendono ulteriori aree oltre alle ZTO C1E**, il PI predispone apposita Scheda Norma di cui all'allegato 2.11 che disciplina in dettaglio le modalità di intervento.
4. Le Schede Norma possono prevedere:
 - a. la conferma della disciplina vigente per le aree classificate come ZTO C1e, qualora il perimetro non subisca modifiche significative;
 - b. l'individuazione di lotti a volumetria predefinita, per i quali sono stabiliti parametri edilizi e urbanistici specifici;
 - c. l'individuazione di lotti di pertinenza di edifici esistenti, per i quali è ammesso l'ampliamento entro una volumetria massima prefissata;
 - d. l'introduzione di ulteriori prescrizioni e precisazioni progettuali e attuative, coerenti con gli obiettivi di qualità urbana e paesaggistica del PAT e del PI.
5. In assenza di Scheda Norma, per le aree di edificazione diffusa diverse dalle ZTO C1e non è ammessa nuova edificazione, salvo quanto previsto per gli ampliamenti di legge degli edifici esistenti

Art. 36 Edifici di interesse storico-ambientale

1. Il presente articolo norma gli edifici e area di pertinenza di interesse storico ambientale individuate con sigla comprendente asterisco (*) e numero di riferimento alla scheda seguente. Le denominazioni degli edifici fanno riferimento al nome del proprietario originario desunto dalla più antica fonte trovata.
2. I progetti relativi agli edifici dovranno essere unitari e comprendenti la sistemazione ambientale dell'intera area perimetrata, mentre il Permesso di Costruire potrà essere rilasciata per stralci funzionali. L'unitarietà degli interventi va garantita prevedendo l'impegno alla demolizione delle superfetazioni e/o all'adeguamento delle costruzioni non coerenti con l'edificio vincolato, alle caratteristiche dello stesso o la ricostruzione filologica di parti minimali crollate chiaramente documentate da: documentazione fotografica, catasti storici, planimetrie catastali depositate al NCEU, rilievi storici già depositati nell'archivio comunale.
3. Entro le aree perimetrata è vietato:
 - demolire gli edifici esistenti escluse le superfetazioni e le costruzioni non coerenti con le caratteristiche degli edifici di interesse storico-ambientale;
 - ampliare gli edifici con aggiunte in aderenza o in sopraelevazione;
 - effettuare interventi sulle strutture volti a trasformare l'edificio in un organismo edilizio diverso dal precedente, in particolare variare la quota dei solai, le quote delle gronde e dei colmi;
 - effettuare interventi volti a rinnovare o sostituire parti strutturali dell'edificio allorché questi implicino sostanziali alterazioni del suo schema strutturale;
 - modificare la dimensione, il disegno ed i materiali dei fori esterni purché non si preveda il ripristino di una situazione originaria documentabile;
 - costruire nuovi edifici, salvo i casi in cui ciò è previsto nella relativa scheda.
4. I tipi di intervento previsti nelle schede per gli edifici di interesse storico-ambientale, sono quelli definiti dal RE. Gli interventi di ristrutturazione, quando non specificato, sono esclusivamente quelli volti a

rinnovare o sostituire parti strutturali dell'edificio che non implicano alterazioni allo schema strutturale. Gli interventi vanno comunque eseguiti nel rispetto delle norme di cui al comma 3 di questo stesso articolo. E' consentita la possibilità di frazionare l'immobile in più unità edilizie, fatto salvo comunque il disposto di cui al precedente comma 4.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle singole schede. Sono consentite anche altre destinazioni d'uso particolari quali:
 - residenza;
 - magazzini;
 - laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
 - 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)
6. Per i nuovi laboratori artigianali, il volume lordo non deve superare i 1.000 mc e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq.
7. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - 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.
8. Per le emergenze architettoniche previste dal P.A. valgono i disposti delle relative N.T.A. art. 33.
9. Fatte salve specificazioni delle seguenti prescrizioni puntuali, per tutti gli edifici e pertinenze storico ambientali si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 - Si attuano con intervento edilizio diretto
10. Ulteriori prescrizioni sono contenute nel seguente repertorio.

Denominazione	ZTO	Prescrizioni e ulteriori vincoli	Scheda storico-ambientale
* n.1 e n.1a: casa da massaro Sole e Rustico Sole	E	L'intervento dovrà prevedere la conservazione dei piloni d'entrata, del ponte, del pozzo e del muro di recinzione.	Schede n.1 e n.1a
* 3: casa da massaro Venturini	E		Scheda 3
* 4: Casa d'affitto Zigno	E	Sono ammesse anche la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni esistenti) in adiacenza ai fabbricati di recente costruzione	Scheda n.4
* 5: casa d'affitto Bertani	E		Scheda n. 5
* 6: casetta Rossini Basi	E		Scheda n. 6
* 7: casa d'affitto Bertani	E	Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione della recinzione e dei piloni d'entrata.	Scheda n. 7
* 8: villa Bertani	E	Gli interventi dovranno prevedere la	Schede nn. 8,

		conservazione e manutenzione dei muri di recinzione, pozzo, aia in trachite, parco, filare d'alberi e giardino.	8a, 8b, 8c e 8d
* 9: casa d'affitto Bertani	E		Scheda n. 9
*10: casa del Demanio	E		Scheda n. 10
* 11: Villa Venturini	E	Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione dell'aia in trachite e del giardino.	Schede nn. 11 e 11a
*12: Casa Cittadella Vigodarzere Scheda	E	È ammessa la ristrutturazione Gli interventi non dovranno comportare modifica alla forometria esterna ed agli elementi del porticato.	Scheda n.12
* 13: Casa del Monastero di Praglia	E	Per la pavimentazione dell'aia è prevista la sola manutenzione ordinaria.	Schede n. 13 e 13a
*15: Casa del Demanio	E	Prescrizioni particolari: l'intervento dovrà prevedere la conservazione dello scoperto in trachite, del pozzo e dei prospetti dell'edificio.	Scheda n.39
*16: Casa Bartoli	E		Scheda n.16
*17: Casa da massaro Marioni	E		Scheda n.17
*18: Casa Bartoli	E	Prescrizioni particolari: l'intervento dovrà prevedere la conservazione della corte e del muro di cinta originari con accesso dalla campagna, e del pozzo	Schede nn.18 e 18a
* 19: Chiesa di S. Bartolomeo	Fb		Schede nn.19 e 19a dell'allegato
* 20: Casa del Monastero di Monte Ortone	E	Ricade nelle Emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	Scheda n. 20
* 21: Casa del Monastero di Monte Ortone	D3	Destinazioni ammesse: residenza, attrezzature ricettive, servizi per il culto (sale riunioni, aule, cappelline, pubblici esercizi correlati al servizio religioso)	Scheda n. 21
* 22: Santuario di Monte Ortone	D3	Destinazioni d'uso ammesse: Chiesa e servizi per il culto (commercio di souvenir)	Scheda n.22
* 22a: Convento di Monte Ortone	D3	Destinazioni d'uso ammesse: albergo termale Sono ammessi la ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione, l'ampliamento delle parti di servizio. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	Scheda n.22a
* 23: Monastero di S. Daniele	E	Destinazioni d'uso ammesse: convento, attrezzature ricettive. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	Schede nn. 23, 23a, 23b
* 24: Casa del Camparo	E	Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali, attività socioculturali. E' ammessa la ristrutturazione esclusa	Schede nn. 24 e 24a

		demolizione con ricostruzione. Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione per l'antico muro di recinzione, la pavimentazione del porticato e l'aia	
* 25: Casa da massaro Todeschini	E		Scheda n. 25
* 26: Casa da massaro Silvestri	E		Scheda n. 26
* 27: Casa della Masseria Todeschini	E	Destinazioni d'uso ammesse residenza e artigianato di servizio. E' ammessa la ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione	Schede nn. 27 e 27a
28: Casa Bonomi	E		Scheda n.28
* 29: Propilei del Montirone	A	Destinazioni d'uso ammesse: residenza, servizi pubblici o d'uso pubblico	Schede nn.29 e 29/a
* 30: Oratorio Cortesi	A	Attività direzionali, artigianato di servizio e artistico	Scheda n.30
* 31: Stabilimento Orologio	A	Destinazioni d'uso ammesse : albergo termale E' ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti di servizio	Scheda n.31
* 32: Casa d'affitto Visetti	E	Destinazioni d'uso ammesse: residenza e servizi socio-culturali	Scheda n.32
* 33: Casa da massaro Zambelli	E	Destinazioni d'uso ammesse: residenza e servizi socio-culturali	Scheda n.33
* 34: Casa da massaro Davò	E	-	Scheda n.34
* 35: Casa da massaro Selvatico	E		Scheda n.35
* 36: Villa Trevisan	Fb	Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attrezzature ricettive, e servizi socio-culturali e servizi per anziani. Sono ammessi la ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione, l'ampliamento con possibilità di nuova costruzione. L'intervento dovrà prevedere la conservazione del pozzo e dell'area a giardino.	Scheda n.36, 36a, 36b
36 c: Villa Trevisan	Fb	Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attrezzature ricettive, e servizi socio-culturali e servizi per anziani. Ricade nelle Emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale E' ammessa la ristrutturazione, esclusa demolizione con ricostruzione L'intervento dovrà prevedere la conservazione del pozzo e dell'area a giardino.	Scheda n.36 c
* 37: Villa Zuccato	A	Destinazioni d'uso ammesse: residenza, servizi socio-culturali, attività direzionali e pubblici	Schede n.37 e 37a

		<p>esercizi. L'intervento dovrà prevedere la conservazione del muro di cinta, del giardino statue e pozzo, del parco e filare d'alberi. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale</p>	
* 38: Duomo di S.Lorenzo	A	Destinazione ammessa chiesa	Scheda n.38
* 39: Villa Buja	A	<p>Destinazioni ammesse: residenza, servizi per la cultura e lo spettacolo, attività direzionali, servizi per gli anziani. Per la ghiacciaia presente sul giardino e consentita la sola manutenzione ordinaria. E' ammessa la ristrutturazione.</p>	Scheda n.39
* 40: Villa Orologio	A	<p>Destinazione ammessa Servizi ed attrezzature di uso pubblico o di interesse generale. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale E' ammessa la ristrutturazione, l'ampliamento e possibilità di nuova costruzione.</p>	Scheda n.40
* 41: Villa Malipiero	A	<p>Destinazioni ammesse: residenza, ,attrezzature ricettive. L'intervento dovrà prevedere la conservazione del muro di recinzione, pozzo, area a giardino, parco e aia in laterizio. Per l'Oratorio della Vergine (scheda 41b) e la Colombara Malipiero (scheda 41e) non è previsto il cambio di destinazione d'uso. E' ammessa la ristrutturazione.</p>	Schede nn.41, 41b, 41c, 41d e 41e
* 42: Casa da massaro Moro	A	<p>E' ammessa la ristrutturazione, esclusa demolizione con ricostruzione. È ammessa la possibilità di realizzare un ampio porticato a sud in allineamento con il corpo di fabbrica principale, l'ampliamento del fabbricato ubicato nord-est, nonché la sopraelevazione per una cubatura urbanistica pari a mc. 2100 oltre l'esistente nel rispetto e in armonia con la tipologia storica di impianto, mantenendo inalterato il numero delle unità immobiliari residenziali legittimamente esistenti alla data di adozione della presente Variante al PI.</p>	Scheda n.42
* 43: Barchessa Mocenigo	E	<p>Destinazioni ammesse: residenza del custode, pubblici esercizi e uffici di servizio agli impianti sportivi. Intervento diretto secondo le prescrizioni di cui alla scheda K 7 del PI</p>	Scheda n.43
* 44: Villa Treves	E	Dovrà essere garantita la conservazione del vasto scoperto a verde e giardino.	Schedar n.44
* 45: Villa Zuccato	E	Gli interventi dovranno prevedere la demolizione della superfetazione della parte ad Est ed Ovest della barchessa, e la conservazione e mantenimento dell'Oratorio San Carlo (scheda 45a), e della strada originaria di accesso.	Schede nn.45, 45 a, 45b, 45c

* 46: Casa da massaro Maccope	E		Scheda n.46
* 47: Masseria Moro Malipiero	E		Scheda n.47
* 48: Casa da massaro Mocenigo	E		Scheda n.48
* 50: Villa Mocenigo-dell'allegato "Schede B Beni Ambientali	E	Destinazioni ammesse: residenza, bar-ristorante, sale espositive, attività direzionale L'intervento si attua mediante PUA L'intervento dovrà prevedere la conservazione della recinzione originale con pilastri e cancellata, del giardino, e dell'Oratorio di Santa Caterina (scheda 50c). Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	Schede nn.50, 50b, 50c, 50d e 50e
* 51: Casa d'affitto Bruzoli Andronico	E	Destinazioni ammesse: residenza, bar-ristorante Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione dell'aia in trachite e del portico.	Scheda n. 51 dell'allegato
* 52: Masseria Mocenigo	E		Scheda n.52, 52a
* 53: Masseria Trevisan	E		Scheda n.53
* 54: Casa d'affitto Carrinati e Mocenigo	E		Scheda n.54
* 55: Villa Bronzolo	E	E' ammessa la ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	Schede nn.55 e 55a
* 56: Casa da massaro Mocenigo	E	E' ammessa la demolizione e ricostruzione fedele alla tipologia esistente, nel rispetto della distanza della strada.	Scheda n.56
* 57: Villa Casali Sbrojavacca	E	Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione della corte interna, e dell'edificio scheda 57b Oratorio di San Luigi.	Schede nn. 57, 57a e 57b
* 58: Casa da massaro Perazzoli	E	Destinazione ammessa residenza.	Scheda n.58
* 59: Masseria Camposampiero	E	Sono ammesse manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, Per attuare un completo riuso con destinazione residenziale della porzione stalla e fienile, e prevista la possibilità di realizzare suddivisioni interne con tramezzature leggere e/o tamponature necessarie per delimitare, ad esempio servizi igienici, vani abitativi, ecc., oltre che tamponature di chiusura fra il fienile ed il portico aperto, nel rispetto dello schema strutturale esistente, senza alcuna alterazione e mantenendo una chiara lettura della tipologia, delle forme e forometria dell'edificio esistente.	Scheda n.59
*.60: Casa Padrecca-	E	Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione per il muro di	Schede nn. 60 e 60a

		recinzione della corte agricola.	
* 61: Villa Orologio a Giarre (Villa Sgaravatti)	E	Destinazioni ammesse residenza, bar-ristorante, attività artigianali di servizio e artistiche, uffici Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione per la recinzione originale con piloni e cancellata d'ingresso, parco, filare d'alberi.	Scheda n.61
* 62: Osteria Mocenigo	E	Destinazioni ammesse: residenza, bar-ristorante, uffici, attività artigianali di servizio e artistiche E' ammessa la ristrutturazione. Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione del cortile. ristrutturazione	Scheda n.62
63: Villa Pimbioli	E	Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione del parco.	Scheda n.63
* 64: Villa Regina	D3	Destinazione ammessa: albergo termale (H) con dancing Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e manutenzione del parco, nonché l'adeguamento tipologico della costruzione posta ad ovest del corpo centrale della villa limitatamente ristrutturazioni ed ampliamenti per adeguamenti alle norme di legge. Ricade nelle emergenze architettoniche art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale Sono ammesse ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione del fabbricato individuato "Villa Regina", ampliamento delle parti per servizi, nuova costruzione conseguente all'aumento del numero di posti letto	Scheda n.64
* 65: Casa Reichenbach	E	Destinazioni ammesse: residenza, attività commerciale e artigianale Gli interventi dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni e la valorizzazione del corpo di fabbrica principale.	
*66: Villa la Bembiana	Fc	Destinazioni ammesse: area a parco o giardino pubblico o d'uso pubblico. Ricade nelle emergenze architettoniche (edificio nel comune di Teolo) art. 33 delle N.T.A. del Piano Ambientale	

Art. 37 Edifici non più funzionali al fondo

1. Il PI individua i fabbricati senza più funzione agricola, siano essi singoli o porzioni di edifici.
2. È consentito per gli edifici di cui sopra, individuati nel PI, la presentazione da parte degli aventi titolo della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di professionisti abilitati, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico di cui al successivo comma 3, presupposto per il rilascio dei conseguenti titoli edilizi, le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, nei limiti di cui al successivo comma 5, le destinazioni ammissibili di cui al successivo comma 6 e le relative prescrizioni in ordine ad integrazione ambientale, eventuale dotazione di infrastrutture ed alla perequazione urbanistica di cui al comma 10.
3. L'Amministrazione valuta l'ammissibilità della richiesta di riclassificazione dell'annesso rustico come

non più funzionale al fondo, sulla base dei seguenti criteri, attestati al momento della presentazione della richiesta:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico redatto da tecnico abilitato che deve indicare, relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità: gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato, indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale e presentare una esauriente documentazione fotografica sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda;
- legittimità urbanistica ed edilizia delle strutture, da comprovarsi da parte del richiedente all'atto della richiesta ed ulteriormente comprovata all'atto della richiesta del titolo abilitativo;
- rispetto di vincoli e fasce di rispetto, in particolare fascia di rispetto stradale nonché distanze dagli allevamenti circostanti e dalle cave/discariche di cui all'art.17; diversamente i volumi potranno essere destinati solo come locali accessori alla residenza o ad altre destinazioni non residenziali ovvero che non comportano aumento del carico urbanistico;
- rispetto delle disposizioni relative a vincoli e tutele
- dimostrazione che gli immobili sono allacciati ai principali sottoservizi a rete e sono dotati di un adeguato accesso carrabile; in caso contrario disponibilità da parte del proponente di sottoscrivere l'impegno di sostenere i costi di allacciamento.

La carenza di uno o più delle sopra richieste attestazioni comporta l'impossibilità di accogliere la richiesta.

4. Nei fabbricati di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni,
5. Il volume edilizio recuperato con cambio di destinazione d'uso non può superare quello esistente legittimato e dichiarato non più funzionale e comunque non può essere superiore a mc 800. comprensivi dell'esistente, il volume eccedente potrà essere demolito oppure manterrà la destinazione ad annesso rustico e non potrà essere dotato di collegamenti diretti con la parte residenziale
6. Gli interventi di recupero di cui al precedente comma potranno consentire il ricavo di massimo 2 unità immobiliari,
7. Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le specifiche disposizioni per gli ambiti a tutela, sono le seguenti: Residenza e accessorio alla residenza.
8. Per il recupero con destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al precedente comma 5, ferma restando la compatibilità con la zona agricola, o volumetrie maggiori di quelle di cui al comma 4, dovrà essere sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, evidenziante l'interesse pubblico quale, ad esempio il recupero di fabbricato di interesse storico-testimoniale o l'insediamento di attività di valorizzazione dello spazio agricolo o di interesse sociale e collettivo.
9. Le aziende agricole all'interno delle quali sono localizzati gli edifici di cui al presente articolo, non potranno edificare nuovi annessi rustici, se non previa relazione agronomica che certifichi mutamenti e consistenza della struttura aziendale tali, da rendere necessaria la costruzione di ulteriori annessi rustici.
10. Tutti i cambi di destinazione prefigurati in tale comma sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art.11 comma 10 lettera e) delle presenti NT

Art. 38 Attività produttive diffuse

1. Il PI individua e identifica, con sigla Id e numero le aree di pertinenza, lo stato di fatto concessionato e di progetto delle attività produttive diffuse.
2. Nelle aree così individuate vengono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data del 25 febbraio 1997.
3. Allo scopo di favorire l'inserimento di tali aree nel contesto circostante, fatte salve ulteriori prescrizioni

delle schede, dovranno essere previsti:

- una barriera vegetale perimetrale almeno 5,00 ml con le modalità individuate dal Piano del Verde per una superficie complessiva non inferiore al 10% del lotto
- L'area a parcheggio opportunamente alberata, con almeno un albero ogni due posti auto, i posti auto dovranno essere in materiale permeabile, fatte salve con le aree di stallo in materiale permeabile

4. Nelle aree ID sono ammessi:

- ampliamenti a servizio dell'attività esistente debitamente legittimate alla data del 25 febbraio 1997 fino al raggiungimento dei parametri indicati nelle schede e planimetrie di progetto;
- la modifica o il frazionamento dell'attività esistente comportano l'automatica perdita del diritto all'ampliamento,
- il subentro di nuova attività produttiva, in deroga al principio generale di inamovibilità, a condizione che:
 - a. l'attività risulti compatibile con il contesto insediativo, paesaggistico e ambientale;
 - b. venga dimostrata l'assenza di impatti peggiorativi rispetto alla precedente attività, con specifica valutazione delle esternalità generate denominata **Attestazione di sostenibilità** avente i contenuti di cui al successivo comma 6 (traffico, rumore, emissioni, acque reflue, ecc.) e siano rimosse o mitigate le criticità esistenti, secondo quanto previsto dalla specifica scheda dell'elaborato del PI.
 - c. Sia assoggettato alla presentazione del titolo edilizio conforme alla tipologia dell'intervento (ai sensi del D.P.R. 380/2001):
 - SCIA in caso di subentro senza opere edilizie;
 - SCIA alternativa o Permesso di Costruire per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ecc.

5. Nelle aree ID il PI si attua attraverso intervento edilizio diretto che comprende la progettazione unitaria dell'intero lotto perimetrato e previa stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda, i seguenti contenuti obbligatori:

- indicazione dell'attività da insediare, vincolo di destinazione d'uso e del titolo edilizio richiesto;
- riferimento e allegazione dell'Attestazione di Sostenibilità, di cui al successivo comma 6;
- assunzione degli impegni operativi e temporali connessi alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione;
- definizione di eventuali clausole di controllo e sanzione in caso di inadempienza;
- previsione della clausola di trasferibilità o subentro, soggetta a nuova verifica di compatibilità;
- impegno a sostenere integralmente i costi relativi a verifiche, controlli e monitoraggi previsti dal piano di sostenibilità
- vincolo di destinazione d'uso;

6. L'**Attestazione di Sostenibilità** è riferita alla valutazione e al governo delle esternalità prodotte dall'attività insediata o in subentro, con riferimento alle superfici direttamente o funzionalmente connesse alla stessa.

Essa costituisce parte integrante della documentazione a corredo della pratica edilizia e deve essere presentata contestualmente alla richiesta o alla presentazione del titolo edilizio, al fine di:

- accertare lo stato attuale del contesto ambientale, urbano e paesaggistico interessato;
- individuare eventuali criticità e soglie di compatibilità;
- impostare un sistema di monitoraggio continuo degli impatti derivanti dall'attività.

Contenuti minimi dell'Attestazione di Sostenibilità:

- descrizione dell'attività produttiva e del contesto insediativo;

- analisi delle esternalità previste (Traffico, Rumore, Rifiuti, Acque reflue, Emissioni) con identificazione dei valori (stato di fatto e previsioni) e delle soglie di compatibilità;
- definizione degli impegni specifici in merito a:
- riqualificazione edilizia e sistemazione funzionale dell’immobile;
- interventi di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica;
- interventi di miglioramento funzionale e messa in sicurezza degli accessi;
- messa in sicurezza e adeguamento delle aree esterne di pertinenza;
- rispetto delle soglie di compatibilità riferite alle esternalità previste

7. Gli interventi devono prevedere:

- Il recupero degli edifici accessori staccati in accorpamento all’unità principale, fatta salva la dimostrata impossibilità da parte del professionista;
- Il rispetto dei parametri urbanistici previsti nelle schede ID, modifiche localizzazione degli impianti e delle aree versi sono ammesse nel rispetto delle seguenti distanze minime:
- Dc: h/2 e comunque non inferiore a m. 5,00;
- Ds: m.10,00. In conformità al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 “Nuovo Codice della strada”;
- Il limite massimo di ampliamento di 100% della superficie coperta dall’attività esistente e dovranno essere realizzati in adiacenza alle strutture esistenti all’interno del perimetro di pertinenza così come individuato nelle schede ID, fatte salve documentate necessità dovute al tipo di attività svolta e/o di sicurezza e nel rispetto dell’area indicata nella scheda come “ampliamento attività” da considerare quale limite di massimo inviluppo.

8. Per ogni attività produttiva insediata priva di alloggio di servizio o del titolare dell’azienda, è ammessa la costruzione di alloggi di servizio per un massimo di mc. 500 compresi all’interno della superficie coperta complessiva.

9. In merito alla compatibilità idraulica degli interventi che prevedono nuova impermeabilizzazione si devono rispettare le disposizioni previste dalla DGRV n. 1841 del 19/06/2007. L’eventuale Valutazione di Compatibilità Idraulica deve ottenere il parere del Consorzio di Bonifica.

10. In merito alla tutela delle acque devono essere rispettate le disposizioni previste dal Piano di Tutela delle Acque...

11. Si riportano di seguito le schede relative alle attività produttive diffuse individuate dal PI:

NOME E N.ID	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	AMPLIAMENTO	PRESCRIZIONI
Id 2 via Cesare Battisti 169 – ditta Resthal S.r.l.	mq. 2.074	mq. 2.074	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	
Id 3 via S. Lorenzo 12 – ditta S. Lorenzo autocarrozzeria ed altri	mq. 546,5	mq. 700	mq. 153,5	
Id 5 via dei Colli 6 – ditta Grigolin Delfino ed altri	mq. 1.500	mq. 1.500	non ammissibile per frazionamento attività e in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	
Id 7 via Appia Monterosso 45 – ditta Canella e	mq. 590	mq. 620	mq. 30 L’ampliamento deve essere per conformazione lotto e rispetto distacco tra	

NOME E N.ID	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	AMPLIAMENTO	PRESCRIZIONI
Vigo S.r.l.			fabbricati	
Id 8 via dei Colli 6/A – ditta Canella Aldo S.n.c.	mq. 1.150	mq. 2.300	mq. 1.150	
Id 10 via S. Bartolomeo – ditta Borile Aldo	mq. 705	mq. 1.410	mq. 705	
Id 11 via Romana 12 – ditta GI-ELLE S.r.l.	mq. 3.187	mq. 3.500	mq. 313	
Id 12 via T. Livio – ditta Soc. Acc. S. Tre Valli di Porenzán Clara e C.	mq. 1.440	mq. 1.800	mq. 360 in aderenza al magazzino esistente	
Id 13 via S. Pio X 54 – ditta Simar	mq. 1.499	mq. 2.500	mq. 1.001	
Id 15 via S. Pio X 121 – ditta Curvopan	mq. 1.385	mq. 1.700	mq. 315	
Id 17 (unite schede 16/17 var2) - via S. Po X 121 – ditta Rinaldi S.r.l.	mq. 6510	Fino al limite di mq 7000	mq. 1.100 + mq 255	In sede di progetto unitario della scheda che deve mantenere le dimensioni minime di standard e inedificabile l'area delle due schede unite.
Id 20 via Ferro Pezzolo – attività dismessa	mq. 167	mq. 0	non ammissibile	
Id 21 via Pillon – ditta Maniero Antonio	mq. 286	mq. 572	mq. 286	
Id 22 via Vergani 21 – ditta Effegi Sistemi S.r.l.	mq. 589	mq. 589	non ammissibile, la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa conferma dell'esistente	
Id 23 via Romana 10 – ditta Tosato Ermes	mq. 550	mq. 550	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	
Id 24/A via Romana 36 – ditta Prix supermercato	mq. 480	mq. 480	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	

NOME E N.ID	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	AMPLIAMENTO	PRESCRIZIONI
Id 24/B via Romana 40 – ditta Raffy di Brasolin E.	mq. 270	mq. 330	mq. 60	
Id 25 via dei Colli 31 – ditta Galletto Celio S.n.c. ed altri	mq. 726	mq. 1.350	mq. 624. L'ampliamento deve essere separato e condizionato dalla presenza dell'autolavaggio anche per mezzi pesanti	
Id 26 via Podrecca 16 – ditta F.Ili Zilio S.n.c.	mq. 70	mq. 140	mq. 70 con mantenimento delle tettoie che non potranno essere tamponate	
Id 27 via Appia Monterosso 51 – ditta Voltan & Rosato ed altri	mq. 1.086	mq. 1.120	mq. 34	
Id 28 via Appia Monterosso 53 – ditta Carraro Franco S.r.l.	mq. 1.205	mq. 1.580	mq. 375	
Id 29 via Monte Santo 19 – ditta F.Ili Bordin S.n.c.	mq. 766	mq. 900	mq. 134	
Id 30 via Gambato 5 – attività dismessa	mq. 143	mq. 143	mq. 0	
Id 31 via Gambato 29 – ditta Salemi Giovanni	mq. 222	mq. 284	mq. 62. L'ampliamento deve essere per conformazione lotto di pertinenza e preesistenza residenza	
Id 32 via Sabbioni – ditta Bernabei Giuseppe	mq. 780	mq. 1.500	mq. 720	
Id 33 via Cesare Battisti 171 – ditta Loro & Zuin S.n.c.; ditta R.C.M. di Ceccato R. ed altri	mq. 840	mq. 840	non ammissibile a causa del frazionamento dell'attività	
Id 35 via A. Diaz – ditta COPAS S.r.l. ed altri	mq. 1.505	mq. 1.505	non ammissibile per frazionamento in più attività	va prevista, all'interno del lotto o su area limitrofa, una dotazione di area a parcheggio pari a 1,00 mq per ogni mq. di superficie di pavimento
Id 36 via Tito Livio – 82/A –	mq. 293	mq. 400	mq. 107	l'ampliamento deve essere

NOME E N.ID	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	AMPLIAMENTO	PRESCRIZIONI
ditta Baccarin Costruzioni metalliche				realizzato in aderenza alle preesistenze
Id 38 via Cesare Battisti – attività dimessa	mq. 995	mq. 995	conferma quanto concessionato	
Id 39 via Cesare Battisti 156 – ditta Squarcina Giuseppe	mq. 605	mq. 735	mq. 130	l'ampliamento dovrà essere realizzato mediante utilizzo dei locali al P.T. dell'edificio esistente con deroga all'altezza minima degli stessi purché non inferiore a m. 3,00.
Id 41 viale Giusti 16 – attività dismessa	mq. 243	mq. 243	non ammissibile trattandosi di attività dimessa e ricadente in area soggetta a rischio di incidente rilevante	deve essere previsto l'accorpamento degli edifici
Id 43 via Cesare Battisti 201 – ditta Società Marina S.n.c.	mq. 300	mq. 300	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	la tettoia adibita a ricovero automezzi non deve essere chiusa con pareti perimetrali
Id 44 via Romana 41 – ditta Abano Calcestruzzi S.n.c.	mq. 360	mq. 600	mq. 240	
Id 45 via A. Diaz – ditta Facchin Imm.re S.a.s.	mq. 366	mq. 400	mq. 34	
Id 46 via Cesare Battisti 129 – ditta Cooperativa Sociale Idee Verdi ed altri	mq. 725	mq. 725	non ammissibile per frazionamento attività e conformazione lotto	
Id 47 via Levante Ferrovia – ditta Turetta Giulio	mq. 585	mq. 600	mq. 15	
Id 49 via Pillon 18 – ditta Perozzo Guido S.r.l.	mq. 406	mq. 406	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura	

NOME E N.ID	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	AMPLIAMENTO	PRESCRIZIONI
			ammessa	
Id 50 via Montegrotto 2 – ditta Metrocubo S.r.l.	mq. 575	mq. 575	non ammissibile in quanto trattasi di edifici di interesse storico-architettonico (D.G.R.V. n° 1738 del 26 maggio 2004)	
Id 51 via S. Giustina 21 – ditta Pistorello S.r.l.	mq. 0	mq. 300	non ammissibile ad esclusione della copertura del frantoio pari a mq. 300 e si conferma l'attività esistente	
Id 52 via Ponte della Fabbrica 2 – ditta Beton Brenta S.r.l.	mq. 261	mq. 522	mq. 261	
Id 53 via Montesanto – ditta Michelon Paolo	mq. 307	mq. 358	mq. 51	si esclude la realizzazione dell'alloggio del custode
Id 54 via Giarre 101 – ditta Lazzaro Paolo e Giuseppe	mq. 140	mq. 140	non ammissibile in quanto la superficie esistente esaurisce il massimo di copertura ammessa	

Art. 39 Varianti Verdi

1. Il PI individua le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015; le stesse rientrano tra quelle di cui all'art. 3, comma 4, lettera f. della LR. 14/2009 e smi.
2. Il Comune ogni anno pubblica un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.
3. Tutte le proposte di individuazione di tali aree da riclassificare, verranno valutate dall'Amministrazione Comunale e se ritenute coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, potranno essere accolte mediante approvazione di apposita Variante al PI.
4. L'individuazione delle aree cui al comma 1 non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

TITOLO 4 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Capo 1 Fasce di rispetto

Art. 40 Stradale

1. Il PI conferma l'individuazione del Centro Abitato approvato con DGC n. 191 del 28/09/2015 individuato alla tavola del T01b PAT, la recepisce la classificazione funzionale delle strade del PGTU approvato con DCC n.2/2025.
2. **Fuori dal centro abitato** per le nuove costruzioni, nelle demo-ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade si applica la disciplina delle distanze dal confine stradale del Nuovo Codice della Strada.
3. **Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PI**, quali le ZTO A, B, C, D, F, nel caso gli interventi siano suscettibili di attuazione diretta ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, nel caso gli interventi nelle nuove costruzioni, nelle demo-ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade si applica la disciplina delle distanze dal confine stradale della zona fatto salvo il rispetto delle distanze minime di cui all'art.26 comma 3 del Nuovo codice della strada.
4. **All'interno del centro abitato** alle nuove costruzioni, nelle demo-ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade si applica la disciplina delle distanze dal confine stradale della zona territoriale omogenea.
2. Esclusivamente all'interno delle fasce di rispetto stradale ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristorazione, somministrazione di cibi e bevande e simili), compresi anche i servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili). Tali impianti possono essere estesi anche fuori dalle fasce di rispetto stradale, pur sempre in area agricola adiacente per una profondità di ulteriori 50,00 ml oltre la fascia di rispetto con la possibilità di aumentarla a 100,00 ml; in questo ultimo caso l'area deve essere attrezzata per servizi destinati ad automezzi pesanti, autoarticolati, pullman e prevedere un parcheggio per gli stessi di almeno 10 posti. Per la realizzazione e la gestione dei sopraccitati impianti, valgono le disposizioni statali, nonché quelle regionali per quanto compatibili, comunque vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativi.

Art. 41 Ferroviaria

1. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico se non a diretto servizio delle FF.SS
3. Sono ammesse e incentivate opere di mitigazione ambientale, per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore e lo sviluppo dei corridoi ecologici.

Art. 42 Cimiteriale

1. Ai sensi del RD 27/7/1934, n. 1265 – Testo Unico delle Leggi Sanitarie – la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in m 200.
2. Gli interventi nella fascia di rispetto di cui al comma 1 sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002 e integrato dall'Art. 41 della LR 11/2004.
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1:
 - è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata;
 - negli edifici compresi nella fascia di rispetto sono sempre consenti interventi di cui all'art. 3, primo comma, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento massimo del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della legge 5/8/1978, n. 457;
 - possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
 - è consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi;
 - possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.
4. Nelle aree 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 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. 41 della L.R. 11/2004)
5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area esterna al vincolo.

Art. 43 Elettrodotti

1. Il PI conferma il recepimento dei tracciati degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto individuate alla tavola T01b del PAT.
2. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Le fasce di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione) sono calcolate direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29/05/2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3 microtesla previsti dal DPCM 08/07/2003.
4. Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono inedificabili. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi e lavorativi, ambienti scolastici e comunque luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Art. 44 Metanodotti

1. Il PI conferma il recepimento dei tracciati dei metanodotti e delle relative fasce di rispetto individuate alla tavola T01b del PAT.
2. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).
3. Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono inedificabili. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Art. 45 Idraulica-consortile

1. Il PI conferma il recepimento dei corsi d'acqua pubblici e le relative fasce di rispetto servitù idraulica di cui al R.D. n. 368/1904 e al D.Lgs 152/06 individuate alla tavola T01b del PAT.
2. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e le prescrizioni di cui al Regolamento consorziale (approvato con delibera dell'assemblea consortile n.12 e 13/A del 29/06/2011 e s.m.i) che stabiliscono una fascia di rispetto di ml. 10 dal piede degli argini per i corsi d'acqua arginati e dal ciglio per i corsi d'acqua non arginati.
3. In tali ambiti gli interventi devono rispettare la normativa vigente finalizzate alla sicurezza idraulica e alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale in coerenza con il Piano delle Acque.
4. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati dall'ente gestore, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4, misurati come sopra.
5. Per il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli edifici storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 4 di cui all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, sono ammessi la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume con mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa nel caso l'area sia a destinazione trasformabile e nei limiti di quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004 nel caso sia zona agricola.

Art. 46 Pozzi termali

1. Il PI conferma l'individuazione dei pozzi per uso idrotermale vigenti nel PURT e le relative fasce di rispetto individuati nella tavola T01b del PAT.
2. Le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici devono rispettare la distanza di mt. 12, misurata orizzontalmente dalle strutture e murature portanti, dai pozzi esistenti.
3. Sono esclusi dall'applicazione di detta norma manufatti quali tettoie, coperture, pensiline, servizi tecnologici (vasche per la macerazione del fango, vasconi di raffreddamento, accumulo e simili), piscine coperte e scoperte, opere di urbanizzazione primaria, volumi entro terra, nonché ogni altro volume di servizio di un solo piano e con altezza utile fuori terra non superiore a mt. 4,50
4. È vietata comunque qualsiasi costruzione a meno di 3 ml dai pozzi esistenti. Tale distanza è ridotta a mt. 1 per le strade e i piazzali privati.
5. È comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pozzi esistenti.
6. Le aree ove sono ubicati i pozzi termali devono avere libero accesso da parte degli aventi diritto.

Capo 2 Vincoli

Art. 47 Vincoli sui beni culturali e paesaggistici

1. Il PI conferma l'elenco degli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. con provvedimento di vincolo.
2. L'esatta individuazione e perimetrazione è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, come di seguito elencati:
 - Campanile Duomo di San Lorenzo;
 - Villa Monnet;
 - Antico Convento di Monteortone:
 - Oratorio di S. Giovanni;
 - Villa Mocenigo;
 - Villa Dondi dell'Orologio – Zaso ora Bassi Targhe;
 - Ex sorgente Montirone;
 - Via Appia Monterosso – via Mazzini;
 - Santuario della Madonna di Monteortone;
 - Villa Trevisan – Savioli;
 - Ex Azienda di promozione turistica;
 - Villa – Castello di S. Daniele con la chiesetta, il parco, suoi annessi e connessi;
 - Hotel Orologio;
 - Municipio;
 - Villa Piomboso Selvatico Treves;
 - Villa La Bembiana.
3. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo. Vanno rispettate le disposizioni contenute nella parte Seconda, Titolo I del DLgs 42/2004.
4. Gli immobili sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte II – non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi incompatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Art. 48 Architetture del 900

1. Il PI recepisce le architetture del 900 individuate dal PTRC (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.63/2020), confermando l'elenco di cui all'art. 11.6 del PAT a seguito della conclusione della procedura di cui all'art. 76 c.2 del PTRC.
2. All'interno del territorio comunale di Abano Terme il PI conferma i seguenti edifici:
 - Casa del Fascio, 1934 – 1935, D. Calabi;
 - Chiesa Sacro Cuore, cappella di San Giuseppe e opere parrocchiali, G. Brunetta;
 - Cinema Marconi, 1955, G. Brunetta;
 - Teatro Congressi "Pietro d'Abano", 1950;
 - Caffè Speak Easy, 1971, Q. De Giorgio;
 - Centro diurno per anziani, 1992-1997, G. Davanzo
3. Per le Architetture di cui al comma 2, si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a. è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici, manufatti e sistemi di edifici
 - b. possono essere realizzati, per gli edifici, i manufatti e i sistemi di edifici pubblici o di interesse pubblico, interventi di riqualificazione o recupero, ivi compresi quelli di demolizione dei manufatti o di loro parti che siano privi di valore storico-architettonico e non riducano il valore identitario del

manufatto o dell'insieme di manufatti; in tale ipotesi, ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelle di cui al d.lgs. 42/2004, i progetti di tali interventi sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della Giunta regionale che, sentito il Comune, verifica il rispetto del mantenimento degli elementi tipologici, costruttivi e architettonici propri dell'architettura del Novecento;

- c. sono sempre consentiti gli interventi sugli edifici pubblici e di interesse pubblico necessari per la loro messa in sicurezza e per garantire la pubblica incolumità, nel rispetto della normativa

Art. 49 Siti di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale

1. Le aree evidenziate nella Tavola dei Vincoli del PAT corrispondono al Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale Colli Euganei Monte di Lozzo e Monte Ricco (codice IT3260017).
2. Tali ambiti sono soggetti alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, alla normativa nazionale e regionale, alle misure di conservazione approvate dalla Regione Veneto e alle disposizioni dell'Ente Parco dei Colli Euganei, quale ente gestore.
3. Ogni piano, progetto o intervento, all'interno e in prossimità del sito, è subordinato alla preventiva Valutazione di Incidenza (VINCA), da trasmettere anche all'Ente Parco.
4. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le pratiche agricole e forestali tradizionali compatibili con la conservazione degli habitat e delle specie.
5. Restano vietate le trasformazioni e le attività che possano compromettere i valori naturalistici e gli obiettivi di tutela del sito.

TITOLO 5 GESTIONE DEL PI

Art. 50 Consumo di suolo e registro dei crediti edilizi e di naturalizzazione

1. Il PI promuove la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente e, contestualmente, la riduzione del consumo di suolo, con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.
2. La quantità di massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come stabilito con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 1061 del 28.07.2020, è pari a **41,13 ettari** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come individuati con DGC n. 121 del 22.08.2017 e rappresentati nell'elaborato: "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della LR 14/2017" allegata alle NT del PAT.
3. Il Comune si dota di un "Registro del consumo di suolo" (Allegato 9) e di una planimetria al fine di verificare il saldo tra le aree per le quali si preveda la trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) e quelle per le quali si preveda il ripristino a superficie naturale e seminaturale.
4. L'aggiornamento del Registro e della planimetria è un'attività continuativa a cura del Servizio Pianificazione Territoriale finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PI stesso. Tale attività è consentita previa determina dirigenziale, senza che ciò comporti Variante al PI.
5. Fatte salve le deroghe previste dall'Art.12, comma 1, della LR 14/2017, i Settori comunali preposti alla gestione di atti di pianificazione urbanistica, rilascio di titoli edilizi e alla realizzazione di opere che possano determinare consumo di suolo o modifiche agli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono incaricati a comunicare al Settore Pianificazione Territoriale tutti i dati necessari alla compilazione e tenuta del Registro, contestualmente all'emanazione di ogni singolo provvedimento.

TITOLO 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 51 Poteri di deroga

1. Il Comune può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, secondo le disposizioni ivi contenute.

Art. 52 Edifici in contrasto

1. Sono fatti salvi gli edifici legittimamente esistenti in contrasto con la normativa di PI.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI. Per essi sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Art. 53 Coordinamento con RET e Piani di Settore

1. Il PI si coordina con il Regolamento Edilizio (REC), i Piani di Settore (PS) e le politiche urbane.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'Art. 2, comma 4 del DPR 380/2001, contenendo le norme di riferimento per l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, fatto salvo quanto previsto dal PI.
3. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
4. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

Art. 54 Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di Salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente Pi non si applica:
 - ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
 - agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio/Giunta Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI.
 - agli immobili oggetto di procedimenti edilizi (Permessi di costruire, SCIA, SCIA alternativa al P.d.C., CILA ecc.) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI;
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

Art. 55 Normativa previgente conservata e normativa abrogata

1. L'entrata in vigore del PI determina l'abrogazione delle NTA del PI vigente

Art. 56 Disposizioni finali e transitorie

1. Nelle more di adeguamento del PI al PAT per la determinazione di vincoli e fasce di rispetto si deve far riferimento alla Tav.1 del PAT. In caso di discrepanza tra i vincoli riportati negli elaborati del PI e la tav. 1 del PAT devono essere assunti quest'ultimi