



Elaborato

B 2.1

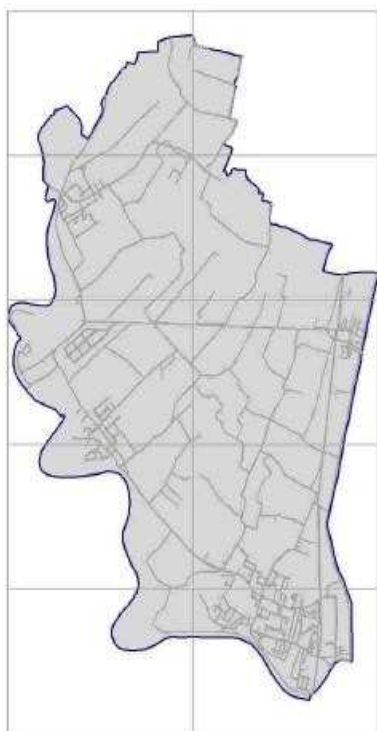
Scala - - -

VARIANTE N°11 PIANO DEGLI INTERVENTI NORME TECNICHE OPERATIVE

Adeguamento del Documento in seguito a recepimento di osservazioni

APPROVAZIONE con DELIBERAZIONE C.C. N° DEL

Inquadramento Territoriale



Sindaco:
Zordan Adolfo

Vice Sindaco e
Assessore all'urbanistica:
Zanovello Roberto

Ufficio di Piano:
Silvia cuccato
Coppo Fabio

Incarico di collaborazione
Gruppo Multidisciplinare di
lavoro

Componente urbanistica:
STUDIO GIOTTO – arch.
Giancarlo Ghinello/arch.
Giacomo Ghinello

**Componente
paesaggistico-ambientale**
Sostenibilità -VAS-V.inc.A.:
dott. For. Andrea Allibardi

**Componente
Geomorfologica-sismica:**
dott. Geol. Jacopo De Rossi
Componente idraulica:
Ing. Giuliano Zen

DATA: giugno 2025

INDICE

CAPO I 4

DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.....	4
ART. 2 – A.T.O.....	4
ART. 3 - OPERATIVITÀ DEL P.I.....	4
ART. 4 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	5
ART. 5 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	9
CAPO II 10	
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE	10
ART. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E PARAMETRI DI RIFERIMENTO	10
ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	13
ART. 8 - Z.T.O. A1	14
ART. 9 - Z.T.O. A2	16
ART. 10 - Z.T.O. B 1	20
ART. 10 BIS - Z.T.O. C 0 - ZONA PRIVATA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO.....	23
ART. 11 - Z.T.O. C1	24
ART. 12 - Z.T.O. - C1.S - RESIDENZIALE SPECIALE (NUCLEI RURALI RESIDENZIALI).....	32
ART. 13 – AREE INEDIFICABILI	34
ART. 13 BIS – AREE EDIFICABILI A CONDIZIONE	34
ART 14 - Z.T.O. C2	34
ART. 15 - Z.T.O. DI TIPO SPECIALE CD.....	41
ART. 16 - Z.T.O DI TIPO SPECIALE CD/A	45
ART. 17 - Z.T.O. AREE DI TIPO PRODUTTIVO O CON STRUTTURE PRODUTTIVE	45
ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO D1	45
ART. 19 - Z.T.O. TIPO D2	47
ART. 20 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	49
ART. 21 - ZONA AGRICOLA	49
ART. 22 – MANUFATTI NON PIU’ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	52
ART. 23 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI – STRUTTURE AGRICOLO ALIMENTARI.....	53
ART. 23 BIS – ZONE AGRICOLE DESTINATE ALLA CREAZIONE DI AMBITI PER L’ISTITUZIONE DI PARCHI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ⁵⁴	
ART. 24 - Z.T.O. F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE.....	54
ART. 25 - Z.T.O. F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	55
ART. 26 - Z.T.O. F3 AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO - AREE ATTREZZATE PER LO SPORT E AREE DI RISPETTO DEL BRENTA.....	57
ART. 27 - Z.T.O. F4 STRUTTURE PRIVATE DESTINATE AL GIOCO E ALLO SPORT	58
ART. 28 – Z.T.O. F5 AREE A VERDE PRIVATO (SOPPRESSO).....	59
ART. 29 - Z.T.O. F6 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SPECIALI.....	59
ART. 30 - Z.T.O. F7 AREE PER PARCHEGGIO	59
ART. 31 - Z.T.O. F8 PIAZZE E AREE PUBBLICHE.....	59
ART. 31 BIS – CREDITI EDILIZI	59
ART. 31 TER – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	60
ART. 31 QUATER – REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREDD)	65
CAPO III NORME E INDICAZIONI PARTICOLARI	66
ART. 32 – PREVISIONI VIARIE NELLE Z.T.O.....	66
ART. 33 - PERIMETRAZIONI DI AREE SOGGETTE A STRUMENTO ATTUATIVO E/O CONVENZIONE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.....	66
ART. 34 - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL’INQUINAMENTO LUMINOSO	66
ART. 35 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI	66
ART. 36 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITA' IGIENICHE	66
ART. 37 - REPERTORIO NORMATIVO	67
CAPO IV – AZIONI STRATEGICHE.....	67
ART.38 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI	67

ART. 39 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	67
ART. 40 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	68
CAPO V – VINCOLI E TUTELE	69
ART. 41 - VINCOLO SISMICO (O.P.C.M. N° 3274/2003).....	69
ART. 42 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO.....	69
ART. 43 - CENTRI STORICI (ART. 24 DEL P.T.R.C.)	69
ART. 44 - EDIFICI E COMPLESSI MONUMENTALI, VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE.....	69
ART. 45 - RESTI ANTICO OSPITALE	70
ART. 46 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE	70
ART. 46 BIS - FASCE DI RISPETTO.....	70
ART. 47 - CIMITERI (R.D. 27.07.1934 N° 1265 E S.M.I.).....	70
ART. 48 - ELETTRODOTTI	70
ART. 49 - METANODOTTO – FASCE DI RISPETTO (D.M. 24.11.1984)	71
ART. 50 - ACQUEDOTTO.....	71
ART. 51 ZONE MILITARI.....	71
ART. 52 - AGRO-CENTURIATO E STRADE ROMANE (P.T.C.P.)	71
ART. 53 - BARRIERE INFRASTRUTTURALI (E OPERE DI MITIGAZIONE COLLEGATE). 71	
ART. 54 - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE	72
ART. 55 – AREE CON VOLUMI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (D. LGS. 42/2004 – ARTT. 10 E 12).....	73
ART. 56 - AREE NON IDONEE	73
ART. 57 - AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IDENTIFICATE DAL P.G.R.A.	73
ART. 58 - AREA ESONDABILE O A RISTAGNO IDRICO	75
ART. 59 - AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	75
ART. 60 NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE E SALVAGUARDIA IDRAULICA	76
ART. 61 - ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.) E SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.).....	77
ART. 62 - CORSI D’ACQUA (D. LGS. N° 42/04 - ART. 142, LETTERA C).....	77
ART. 63 FIUMI, TORRENTI E CANALI (L.R. 11/2004 ART. 41, LETTERA G) – SCOLI E ALTRI CORSI D’ACQUA CONSORTILI.....	77
ART. 64 - SCOLI E ALTRI CORSI D’ACQUA CONSORTILI	78
ART. 65 - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI.....	78
ART. 66 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (D. LGS. N° 42/04 ART. 142, LETTERA M – ART. 27 NTA DEL P.T.R.C.).....	79
ART. 67 RETE FERROVIARIA ESISTENTE – FASCE DI RISPETTO (D.P.R. N° 753/1980).....	79
ART. 68 INFRASTRUTTURE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	79
CAPO VI – VALORI E TUTELE NATURALI E AMBIENTALI	81
ART. 69 AREE NUCLEO (CORE AREAS)	81
ART. 70 AMBITI DI CONNESSIONE NATURALISTICA	81
ART. 71 CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI	81
ART. 72 CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI	81
ART.73 PERCORSI STORICO-AMBIENTALI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	81
ART. 74 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (ART. 19 DEL P.T.R.C.).....	81
ART. 75 AMBITI PER L’ISTITUZIONE DI PARCHI REGIONALI (PTRC - ART. 33)	82
ART. 76 AMBITO PER L’ISTITUZIONE DEI PARCHI FLUVIALE AGRARIO (SOPPRESSO)82 ART.	
77 AMBITO PER L’ISTITUZIONE DEL PARCO SPORTIVO (SOPPRESSO).....	82
ART. 78 LE AREE AD ELEVATA UTILIZZAZIONE AGRICOLA	82
ART. 79 AREE IDONEE A CONDIZIONE.....	82
ART. 80 AREE PER IL RISPETTO DELL’AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA	83
ART. 81 AREE RAPPRESENTATIVE DEI PAESAGGI STORICI DEL VENETO	83
ART. 82 AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, ARTISTICO.....	83

ART. 83 I CORSI D'ACQUA E GLI SPECCHI LACUALI	83
ART. 84 AREE UMIDE.....	84
ART. 85 AREE COMPRESSE FRA GLI ARGINI MAESTRI E IL CORSO D'ACQUA DEI FIUMI E NELLE ISOLE FLUVIALI.....	84
ART. 86 AREE BOSCHIVE O DESTINATE A RIMBOSCHIMENTO.....	84
ART. 87 PALEOALVEI	84
ART. 88 ESSENZE VEGETALI DI PREGIO STORICO AMBIENTALE.....	84
CAPO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	84
ART. 89 NORME TRANSITORIE.....	84
ART. 90 NORME PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.I.....	84
ART. 91 ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL PI.....	85
ART. 92 SALVAGUARDIA.....	85
ART. 93 NORME ABROGATE	85
ART. 94 CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	85

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

(omississ...)

2 - ZONE SPECIALI -

=====

Art. 15 - Z.T.O. DI TIPO SPECIALE CD

ZONE MISTE DI TIPO RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE

(...Omississ)

Comparto CD/2 –

La nuova edificazione, a seguito di demolizione dell'esistente e conseguentemente all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, quale il piano particolareggiato; sarà attuabile con interventi ad indirizzo diversificato, quali la residenza, il commercio, la direzionalità e l'utilizzo sociale, da attuare nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- a) il comparto, la cui dimensione è di circa mq. 29.325, viene suddiviso, per le proprie particolari caratteristiche specifiche, in tre sottocomparti ai quali, in forma differenziata, viene demandata la realizzazione delle opere previste per l'intero comparto;
- b) i tre sottocomparti sono individuati nella tavola grafica da una opportuna perimetrazione a pallini e identificati dalle lettere A, B e C. Hanno dimensione, rispettivamente, di circa mq. 16.725, mq. 2.600, mq. 10.000 oltre a sede stradale pubblica e Z.T.O. F1/2, F2/1, F3/A7;
- c) l'edificazione sarà ad indirizzo ed utilizzo diversificato, quella prevista all'interno del sottocomparto. A sarà a destinazione residenziale; l'edificazione prevista all'interno del comparto B sarà possibile solo per un utilizzo sociale quale, ad esempio, quello di strutture realizzate per la residenza assistita degli anziani.

All'interno del comparto C non sono consentite volumetrie di alcun genere; la sua potenzialità edificatoria troverà tuttavia attuazione all'interno del comparto A.

- d) indici di fabbricabilità territoriali e parametri vari:
 - sottocomparto A, B mc/mq 0,7
 - sottocomparto C, mc/mq 0.5
 - tipologia edificatoria: volumetrie di forma e dimensioni libere con un massimo, in altezza di ml.9.5, con 3 piani fuori terra
 - indice di copertura massima 0.4
 - distanze dai confini: non inferiore a ml. 5.00
 - distacco tra i fabbricati non inferiori a ml. 10,00
 - obbligo di realizzazione di una viabilità interna pedonale e/o ciclopedonale di collegamento con il comparto CD/1
 - l'area relativa al sottocomparto C, corrispondente al vecchio alveo del Brenta, dovrà essere destinata a verde pubblico ed attrezzata a parco urbano con vialetti, alberature di vario genere, panchine e quanto altro necessario al suo totale e migliore utilizzo
 - parcheggi: dovranno essere previsti parcheggi in quantità sufficiente alle esigenze delle varie destinazioni d'uso, con un minimo di mq. 1.650 per il sottocomparto A e di mq. 200 per quello B.

(...Omississ...)