



**COMUNE DI ALTISSIMO
PROVINCIA DI VICENZA**

**P.I.
2020**

VARIANTE PARZIALE PUNTUALE n. 3 al P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO STRALCIO)

IL SINDACO:
TREVISAN OMAR LORIS

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
ARCH. ROBERTO BASSAN

TECNICO INCARICATO:
ARCH. LINO DE BATTISTI
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 774



DATA: NOVEMBRE 2020

Adottato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

Approvato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1	Generalità.....
Art. 2	Finalità del P.I.
Art. 3	Elaborati del P.I.....
Art. 4	Applicazione del P.I.
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	
Art. 5	Attuazione del P.I.....
Art. 6	Accordi tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/2004.....
Art. 7	Accordo di programma.....
Art. 8	Ambiti disciplinati da schede normative
Art. 9	Aree con piani attuativi approvati
Art. 10	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	
Art. 11	Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.....
Art. 12	Distanze.....
Art. 13	Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari.....
Art. 14	Monetizzazione delle aree a parcheggio
Art. 15	Opere di urbanizzazione
Art. 16	Parcheggi privati
Art. 17	Disposizioni generali relative all'edificabilità.....
Art. 18	Norme per la residenza esistente in zone di completamento
Art. 19	Cessione di cubatura
Art. 20	Valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.).....
Art. 21	Compatibilità geologica ai fini edificatori
Art. 22	Aree a dissesto idrogeologico
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO	
Art. 23	Destinazioni d'uso per le zone residenziali
Art. 24	Destinazioni d'uso per le zone produttive
Art. 25	Destinazioni d'uso per le zone rurali e edifici non più funzionali all'attività agricola
Art. 26	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante
TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO	
Art. 27	Classificazione delle zone a tessuto insediativo omogeneo
Art. 28	Zona A di pregio storico artistico ambientale
Art. 29	Zona B residenziale di completamento
Art. 30	Zona C1 residenziale.....
Art. 31	Zona C2 residenziale di espansione.....
Art. 32	Zona D1 produttiva di completamento
Art. 33	Zona D2 produttiva di espansione
Art. 34	Zona D3 produttiva agroindustriale
Art. 35	Attività produttive fuori zona da bloccare o confermare
Art. 36	ZONA E (agricola)
Art. 37	Zona agricola E1 di pregio ambientale
Art. 38	Zona agricola E2 di tutela produttiva e salvaguardia ambientale
Art. 39	Zona agricola E3 di elevato frazionamento fondiario
Art. 40	Centri storici rurali (contrade)

Art. 41	Centri rurali di recente formazione	
Art. 42	ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa	
Art. 43	Zona agricola: ambiti di tutela ex art. 10 L.R. 24/85.....	
TITOLO VI - SISTEMA DEI SERVIZI.....		
Art. 44	ZONA F1 – Aree per l’istruzione	
Art. 45	ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse comune.....	
Art. 46	ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport	
Art. 47	ZONA F4 – Parcheggi pubblici	
Art. 48	ZONA F5 – Spazi pubblici per servizi e attrezzature speciali.....	
TITOLO VII SISTEMA DELLA MOBILITA’		
Art. 49	Percorsi ciclopeditoni - storico turistici	
Art. 50	Viabilità	
TITOLO IX - VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E TUTELE.....		
Art. 51	Fasce di rispetto stradali.....	
Art. 52	Impianti per la distribuzione dei carburanti	
Art. 53	Infrastrutture per telecomunicazioni	
Art. 54	Cimiteri-Fascia di rispetto.....	
Art. 55	Edifici vincolati e tutelati art. 10, D.Lgs. 42/2004	
Art. 56	Corsi d’acqua - Vincolo Paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004	
Art. 57	Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 e Vincolo paesaggistico Art. 142, lett. g).....	
Art. 58	Interesse archeologico- Vincolo paesaggistico art. 142, lett. m), D.Lgs 42/2004.....	
Art. 59	Vincolo paesaggistico: parchi e riserve nazionali e regionali art. 142 lett. f) D.Lgs n. 42/2004 ...	
Art. 60	Zone di tutela ai sensi dell’art. 41 lettera g) della L.R. 11/2004	
Art. 61	Vincolo idrogeologico e forestale.....	
Art. 62	Aree interessate da incendi	
Art. 63	Rispetto idraulico R.R.D.D. 523/1904 e 368/1904.....	
Art. 64	Vincolo Sismico	
Art. 65	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.....	
Art. 66	Allevamenti zootecnici intensivi	
Art. 67	Aree agropolitane ed aree ad agricoltura mista e naturalità diffusa	
Art. 68	Coni visuali	
Art. 69	- Cave e relative fasce di rispetto	
Art. 70	Pozzi di prelievo idropotabile/ sorgenti	
Art. 71	Elementi della rete ecologica comunale	
Art. 72	Verde privato.....	
TITOLO X - DISPOSIZIONI.....		
Art. 73	Le aree di trasformazione urbanistica	
Art. 74	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	
Art. 75	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE		
Art. 76	Misure di mitigazione e compensazione ambientale	
Art. 77	Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e verifica della necessità di avviare la procedura della VINCA degli strumenti urbanistici attuativi.	
Art. 78	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS	
Art. 79	Energia prodotta da fonti rinnovabili	
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI		

.

Art. 80	Deroghe.....
Art. 81	Disposizioni transitorie.....
Art. 82	Tolleranze.....
Art. 83	Norme abrogate.....
Art. 84	Entrata in vigore e disposizioni finali.....

NOTA BENE: I TESTI CONTRASSEGNA TI CON : **abitazione** SONO AGGIUNTI
I TESTI CONTRAASEGNATI CON : ~~abitazione~~ SONO STALCIATI

Art. 12 Distanze

1. Distanze minime fra i fabbricati (Df)

Nelle zone omogenee di tipo A le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorse tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima fra pareti finestrate, o parte di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospiciente diretta tra le pareti; per pareti o parti di pareti non finestrate, non si applica.

La distanza minima di cui al secondo comma può essere ridotta fino a mt.5,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità, oppure quella comunque accertata.

2. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con inclusione delle viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml; 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per le aree urbanizzate e per le sole residenze in fregio alle strade la distanza minima dal ciglio stradale potrà essere in allineamento con le costruzioni limitrofe preesistenti; con un minimo comunque di ml 5,00, è consentito inoltre l'ampliamento senza sopravanzo rispetto all'edificio esistente con il limite minimo di mt. 5,00 dalla strada.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni del codice della strada vigente.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini, con un minimo di ml. 5,00.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzarsi in aderenza.

4. Distanze inferiori ai minimi in caso di P.U.A.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 1., 2., 3. nel caso di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

5. Modalità di misurazione

Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo a sbalzo chiuso.

~~Per distanza dal confine si intende quella misurata tra la superficie esterna del fabbricato ed il confine stesso.~~

~~Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore tra quelle risultanti dalla proiezione orizzontale sulle vari fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro.~~

Art. 36 ZONA E (agricola)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Tavv. n.C Intero territorio comunale scala 1:5000;

Tavv. n.D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone a tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano (agricolo) sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'Art. 44 della L.R. n. 11/2004, siano essi destinati alla residenza, sia che a strutture agricolo-produttive, così come definite con D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (di approvazione degli Atti di indirizzo di cui all'art. 50 della L.R. n. 11/2004, in particolare "lett. d) – edificabilità delle zone agricole") e s.m.i.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all'Art. 25 (destinazioni d'uso per le zone in ambito extraurbano (territorio agricolo rurali) delle presenti N.T.O.
3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali vigenti (Art. 44 L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di indirizzo di cui all'art. 50 della L.R. n. 11/2004:
 - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/04 da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – Bed & Breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2013 in materia di sviluppo e sostenibilità del turismo e dai relativi decreti e delibere di attuazione;
 - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno o materiali similari, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati ad idoneo titolo abilitativo. Dovranno distare dai confini ml. 1,50 come da C.C..
 - c) sono consentiti interventi di ricomposizione e accorpamento delle superfetazioni esistenti;
 - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
4. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi a cortina, in adiacenza, a corte, ecc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di

disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. A tal fine si richiamano i seguenti criteri:

- a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze;
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc., in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 m dalla casa di abitazione; le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
 - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale; non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
5. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
- a. numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto accessibile con finalità accessorie;
 - b. altezza massima dei fabbricati: m 7,50 salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
6. Per le distanze dagli allevamenti aziendali si richiamano le disposizioni legislative vigenti in materia.
7. Per quanto attiene caratteristiche tipologiche, aspetti architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico, ogni costruzione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali tipiche dell'edilizia rurale coerentemente con quanto disciplinato dal Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.
8. *Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente fino ad un massimo di 800 mc.. Tipologia e tecniche costruttive dovranno essere conformi a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale. La non più funzionalità dovrà essere avallata da una relazione tecnico agronomica da un tecnico abilitato.*