



**COMUNE DI SACCOLONGO**  
 Provincia di Padova

**P.R.G. - P.I.** (\*)

Elaborato



Scala



(\*) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, commi 5 e 5bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

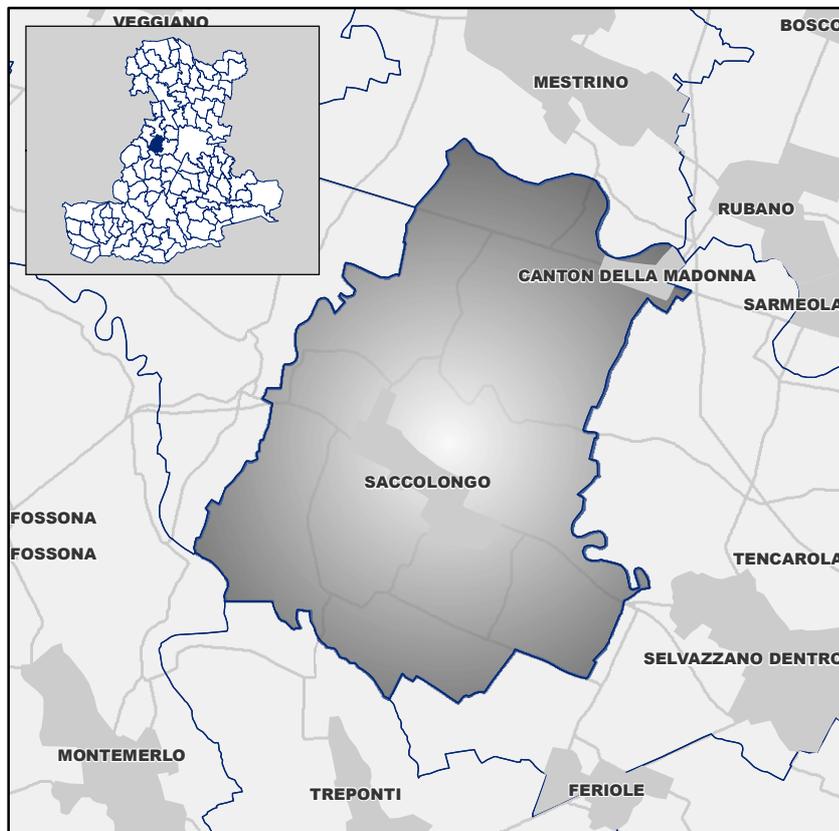
### VARIANTE AL P.R.G. - P.I.

(asunzione accordo art. 6 L.R. 11/2004 - B.B.F. Costruzioni S.a.S.)

**P  
I  
N  
T  
E  
R  
V  
E  
N  
T  
I  
A  
N  
O**



**SACCOLONGO**



Amministrazione:

Sindaco:  
MAGGILO Elisa

Urbanistica:  
MAGGILO Elisa

Uffici:

EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA  
 Responsabile AREA 3 TECNICA:  
 Geom. MATTEAZZI Simone

Estremi di adozione: D.C.C. n. del  
 Estremi di approvazione: D.C.C. n. del

Settembre 2016

**Articolo 15 bis – ZONA D/B – STRUTTURE RICETTIVE**

---

## **Articolo 15 bis – ZONA D/B – STRUTTURE RICETTIVE**

Sono comprese in queste zone le aree destinate a strutture ricettive, così come definite dall'art. 6 della L. 17 maggio 1983 n° 217, per le quali il P.R.G. si attua previa la formazione di un Piano Particolareggiato esecutivo di cui all'art. 12 della L.R. 61/1985.

Le destinazioni d'uso consentite sono: attività ricettive quali alberghi, motels, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, ecc., secondo quanto stabilito dalla L.R. 24/1988.

Sono inoltre consentiti: sale esposizioni e convegni, uffici pubblici e privati funzionalmente pertinenti alle strutture ricettive, l'alloggio d'abitazione per il titolare, nonché impianti connessi con il ristoro e lo svago quali: piscine scoperte, campi da tennis, parco attrezzato e simili, attrezzature all'aperto in genere.

Per queste zone valgono le prescrizioni riportate nel repertorio normativo apposto in ciascuna area.

Gli indici ed i parametri da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

superficie coperta: 30% (trenta per cento) della superficie fondiaria per le strutture ricettive.  
25% (venticinque per cento) dell'area libera rimanente per impianti connessi con il ristoro e lo svago.

lft = vedi repertorio normativo.

h max = vedi repertorio normativo (esclusi i volumi tecnici e/o impianti speciali).

Sono vincolanti le seguenti quantità dimensionali, previste per la zona:

– superficie territoriale:	m <sup>2</sup> 11.350
– superficie fondiaria massima:	m <sup>2</sup> 4.000
– superficie coperta ricettiva:	m <sup>2</sup> 1.200
– volume ricettivo:	m <sup>3</sup> 8.000

distanza dalle strade: come da previsioni di piano attuativo nel rispetto dell'art. 4 del D.M. 1404/1968 (combinato disposto del 1° e 2° comma dell'art. 27 della L.R. 61/1985 e dell'art. 1 del D.M. 1404/1968) e del D.M. 1444/1968, nonché del nuovo Codice della strada.

distanza dai confini: come da previsione di piano attuativo con distanza minima pari a 1/2 (un mezzo) dell'altezza massima del fabbricato relativo o porzione di esso.

Il Piano Attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi previsti, nonché precisare la tipologia edilizia, i profili degli edifici, la specifica destinazione di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici la cui dotazione minima, in termini di superficie, non potrà essere inferiore al 100% (cento per cento) della superficie lorda di pavimento, secondo quanto stabilito dal comma 10 dell'art. 25 della L.R. 61/1985, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e dalla L. 122/1989 come di seguito indicato).

La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

Per questo specifico tipo di insediamenti i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nei limiti del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122, per le strutture ricettive consentite e previste dal presente articolo, dovrà essere previsto 1 (uno) posto auto ogni 2 (due) posti letto e, comunque, non meno di  $m^2$  10 (dieci) ogni  $m^2$  100 (cento), o frazione di 100, di superficie lorda di pavimento.

A tale proposito viene computato anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro parcheggio.

La realizzazione dei parcheggi privati potrà avvenire: all'interno della costruzione (autorimesse); su aree scoperte all'interno del lotto; in aree attigue non facenti parte del lotto purché idoneamente asservite con vincolo di destinazione con apposita indicazione negli elaborati relativi alla destinazione d'uso e con la costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

Legenda:

**testo in grassetto** = nuovo testo introdotto

## **Articolo 15 bis – ZONA D/B – STRUTTURE RICETTIVE**

---

Sono comprese in queste zone le aree destinate a strutture ricettive, così come definite dall'art. 6 della L. 17 maggio 1983 n° 217, per le quali il P.R.G.-P.I. si attua previa la formazione di un **P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.**

Le destinazioni d'uso consentite sono: attività ricettive quali alberghi, motels, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, ecc., secondo quanto stabilito dalla **L.R. n. 11/2003 e s.m.i., comprese le relative D.G.R.V ad essa correlate; condhotel.**

**In merito alle condizioni di esercizio dei c.d. “condhotel” – intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati – vale quanto dettato dall'art. 31 della L. n. 164/2014 e D.P.C.M. relativo.**

Sono inoltre consentiti: sale esposizioni e convegni, uffici pubblici e privati funzionalmente pertinenti alle strutture ricettive, l'alloggio d'abitazione per il titolare, nonché impianti connessi con il ristoro e lo svago quali: piscine scoperte, campi da tennis, parco attrezzato e simili, attrezzature all'aperto in genere.

Gli indici ed i parametri da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

superficie coperta: **come da planivolumetrico di progetto allegato al P.U.A.**

h max: **m. 9,50 (compreso eventuali volumi tecnici e/o impianti speciali).**

Sono vincolanti le seguenti quantità dimensionali, previste per la zona:

- superficie territoriale: **m<sup>2</sup> 12.300, comunque fatta salva la misura derivante dal rilievo reale dell'ambito soggetto a P.U.A.**
- superficie fondiaria massima (\*): **60% della superficie territoriale (come definita al precedente Art. 5.1 e campita nella Tav. 13.3.C del P.R.G.-P.I.)**

**(\*) da intendersi quale superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e specifiche dotazioni di spazi pubblici**

- superficie coperta ricettiva: **come da planivolumetrico di progetto allegato al P.U.A.**

- volume ricettivo (\*1):  $m^3$  10.000
- (\*1) è la somma dei prodotti delle superfici utili, al netto di quelle afferenti ai soli vani tecnici, per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota campagna, così come definita al precedente Art. 5.10
- superficie lorda di pavimento: la somma delle superfici lorde di un fabbricato comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli abitabili o agibili, fuori o dentro terra degli edifici qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale dei muri delle scale fisse e mobili e dei vani ascensori

distanza dalle strade: come da previsioni di piano attuativo

distanza dai confini: come da previsione di piano attuativo con distanza minima pari a 1/2 (un mezzo) dell'altezza massima del fabbricato relativo o porzione di esso.

Il Piano Attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi previsti, nonché precisare la tipologia edilizia, i profili degli edifici, la specifica destinazione di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici la cui dotazione minima, in termini di superficie, non potrà essere inferiore al 100% (cento per cento) della superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e dalla L. 122/1989 come di seguito indicato).

La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

Per questo specifico tipo di insediamenti i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nei limiti del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122, per le strutture ricettive consentite e previste dal presente articolo, dovrà essere previsto 1 (uno) posto auto ogni 2 (due) posti letto e, comunque, non meno di  $m^2$  10 (dieci) ogni  $m^2$  100 (cento), o frazione di 100, di superficie lorda di pavimento.

A tale proposito viene computato anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro parcheggio.

La realizzazione dei parcheggi privati potrà avvenire: all'interno della costruzione (autorimesse); su aree scoperte all'interno del lotto; in aree attigue non facenti parte del lotto purché idoneamente asservite con vincolo di destinazione con apposita indicazione negli elaborati relativi alla destinazione d'uso e con la costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

Legenda:

**testo in grassetto** = nuovo testo introdotto

~~testo barrato~~ = testo eliminato

## **Articolo 15 bis – ZONA D/B – STRUTTURE RICETTIVE**

Sono comprese in queste zone le aree destinate a strutture ricettive, così come definite dall'art. 6 della L. 17 maggio 1983 n° 217, per le quali il P.R.G.-P.I. si attua previa la formazione di un **P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.** ~~Piano Particolareggiato esecutivo di cui all'art. 12 della L.R. 61/1985.~~

Le destinazioni d'uso consentite sono: attività ricettive quali alberghi, motels, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, ecc., secondo quanto stabilito dalla ~~L.R. 24/1988~~ **L.R. n. 11/2003 e s.m.i., comprese le relative D.G.R.V ad essa correlate; condhotel.**

**In merito alle condizioni di esercizio dei c.d. “condhotel” – intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati – vale quanto dettato dall'art. 31 della L. n. 164/2014 e D.P.C.M. relativo.**

Sono inoltre consentiti: sale esposizioni e convegni, uffici pubblici e privati funzionalmente pertinenti alle strutture ricettive, l'alloggio d'abitazione per il titolare, nonché impianti connessi con il ristoro e lo svago quali: piscine scoperte, campi da tennis, parco attrezzato e simili, attrezzature all'aperto in genere.

~~Per queste zone valgono le prescrizioni riportate nel repertorio normativo apposto in ciascuna area.~~

Gli indici ed i parametri da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

superficie coperta: ~~30% (trenta per cento) della superficie fondiaria per le strutture ricettive. 25% (venticinque per cento) dell'area libera rimanente per impianti connessi con il ristoro e lo svago.~~  
**come da planivolumetrico di progetto allegato al P.U.A.**

~~h<sub>f</sub> = vedi repertorio normativo.~~

h max: ~~vedi repertorio normativo (esclusi i volumi tecnici e/o impianti speciali)~~  
**m. 9,50 (compreso eventuali volumi tecnici e/o impianti speciali).**

Sono vincolanti le seguenti quantità dimensionali, previste per la zona:

– superficie territoriale: ~~m<sup>2</sup> 41.350~~ **12.300, comunque fatta salva la misura derivante dal rilievo reale dell'ambito soggetto a**

#### P.U.A.

- superficie fondiaria massima (\*):  $m^2$  ~~4.000~~ **60% della superficie territoriale (come definita al precedente Art. 5.1 e campita nella Tav. 13.3.C del P.R.G.-P.I.)**

**(\*) da intendersi quale superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e specifiche dotazioni di spazi pubblici**

- superficie coperta ricettiva:  $m^2$  ~~1.200~~ **come da planivolumetrico di progetto allegato al P.U.A.**
- volume ricettivo (\*1):  $m^3$  ~~8.000~~ **10.000**

**(\*1) è la somma dei prodotti delle superfici utili, al netto di quelle afferenti ai soli vani tecnici, per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota campagna, così come definita al precedente Art. 5.10**

- **superficie lorda di pavimento:** **la somma delle superfici lorde di un fabbricato comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli abitabili o agibili, fuori o dentro terra degli edifici qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale dei muri delle scale fisse e mobili e dei vani ascensori**

distanza dalle strade: ~~come da previsioni di piano attuativo nel rispetto dell'art. 4 del D.M. 1404/1968 (combinato disposto del 1° e 2° comma dell'art. 27 della L.R. 61/1985 e dell'art. 1 del D.M. 1404/1968) e del D.M. 1444/1968, nonché del nuovo Codice della strada.~~

distanza dai confini: come da previsione di piano attuativo con distanza minima pari a 1/2 (un mezzo) dell'altezza massima del fabbricato relativo o porzione di esso.

Il Piano Attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi previsti, nonché precisare la tipologia edilizia, i profili degli edifici, la specifica destinazione di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici la cui dotazione minima, in termini di superficie, non potrà essere inferiore al 100% (cento per cento) della superficie lorda di pavimento, ~~secondo quanto stabilito dal comma 10 dell'art. 25 della L.R. 61/1985~~, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e dalla L. 122/1989 come di seguito indicato).

La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

Per questo specifico tipo di insediamenti i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nei limiti del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122, per le strutture ricettive consentite e previste dal presente articolo, dovrà essere previsto 1 (uno) posto auto ogni 2 (due) posti letto e, comunque, non meno di  $m^2$  10 (dieci) ogni  $m^2$  100 (cento), o frazione di 100, di superficie lorda di pavimento.

A tale proposito viene computato anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro parcheggio.

La realizzazione dei parcheggi privati potrà avvenire: all'interno della costruzione (autorimesse); su aree scoperte all'interno del lotto; in aree attigue non facenti parte del lotto purché idoneamente asservite con vincolo di destinazione con apposita indicazione negli elaborati relativi alla destinazione d'uso e con la costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

## **18.2 E1.2 - Aree di tutela dei beni culturali e ambientali**

---

### 18.2.1 E 1.2.1 - Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale

## **18.2 E1.2 – Aree di tutela dei beni culturali e ambientali**

---

Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P. R. G..

In esse è vietata ogni nuova edificazione; è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, nonché gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/1985.

### **18.2.1 E 1.2.1 – Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale**

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 24/1985, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento statico, dei volumi esistenti.

Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo (annessi - stalle) è consentito per una sola volta, ai fini funzionali un aumento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 20% di quella esistente a condizione che l'attività agricola sia condotta dall'imprenditore a titolo principale sempre che sussistano i presupposti di cui al primo comma dell'Art. 6 della L.R. 24/1985.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie locali e tradizionali così come stabilito dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio allegato al P.R.G..

Legenda:

**testo in grassetto** = nuovo testo introdotto

## **18.2 E1.2 – Aree di tutela dei beni culturali e ambientali**

---

Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P. R. G..

In esse è vietata ogni nuova edificazione; è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, nonché gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/1985.

### **18.2.1 E 1.2.1 – Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale**

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 24/1985, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento statico, dei volumi esistenti.

Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo (annessi - stalle) è consentito per una sola volta, ai fini funzionali un aumento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 20% di quella esistente a condizione che l'attività agricola sia condotta dall'imprenditore a titolo principale sempre che sussistano i presupposti di cui al primo comma dell'Art. 6 della L.R. 24/1985.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie locali e tradizionali così come stabilito dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio allegato al P.R.G.-P.I..

**Per gli immobili compresi nella presente sottozona, non direttamente vincolati, è prescritta specifica analisi storico-filologica finalizzata:**

- **alla corretta classificazione del compendio immobiliare ai fini della sua individuazione come “bene culturale e ambientale” e corrispondenti “aree di tutela”, con particolare riferimento alle analisi operate dal P.A.T. (carta dei vincoli e carta delle invarianti);**
- **alla definizione dei gradi di trasformabilità in rapporto alla conservazione tipologica della struttura insediativa rurale originaria.**

**Per gli immobili appartenenti alla sottozona, degradati, dismessi o in corso di dismissione, non più legati agli usi agricoli originari (abitazione – annessi non più funzionali alla conduzione del fondo), soprattutto qualora compresi nel centro urbano, trova applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 32/2013, secondo le note esplicative di cui alla Circolare Regionale n. 1 del 13.11.2014.**

Legenda:

**testo in grassetto** = nuovo testo introdotto

~~testo barrato~~ = testo eliminato

## **18.2 E1.2 – Aree di tutela dei beni culturali e ambientali**

Sono delimitate aree di tutela in corrispondenza degli immobili individuati come beni culturali ed ambientali nel P. R. G..

In esse è vietata ogni nuova edificazione; è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, nonché gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/1985.

### **18.2.1 E 1.2.1 – Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale**

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 24/1985, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento statico, dei volumi esistenti.

Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo (annessi - stalle) è consentito per una sola volta, ai fini funzionali un aumento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 20% di quella esistente a condizione che l'attività agricola sia condotta dall'imprenditore a titolo principale sempre che sussistano i presupposti di cui al primo comma dell'Art. 6 della L.R. 24/1985.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie locali e tradizionali così come stabilito dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio allegato al P.R.G.-P.I..

**Per gli immobili compresi nella presente sottozona, non direttamente vincolati, è prescritta specifica analisi storico-filologica finalizzata:**

- **alla corretta classificazione del compendio immobiliare ai fini della sua individuazione come “bene culturale e ambientale” e corrispondenti “aree di tutela”, con particolare riferimento alle analisi operate dal P.A.T. (carta dei vincoli e carta delle invarianti);**
- **alla definizione dei gradi di trasformabilità in rapporto alla conservazione tipologica della struttura insediativa rurale originaria.**

**Per gli immobili appartenenti alla sottozona, degradati, dismessi o in corso di dismissione, non più legati agli usi agricoli originari (abitazione – annessi non più funzionali alla conduzione del fondo), soprattutto qualora compresi nel centro urbano, trova applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 32/2013, secondo le note esplicative di cui alla Circolare Regionale n. 1 del 13.11.2014.**

\*\*\*\*\*