



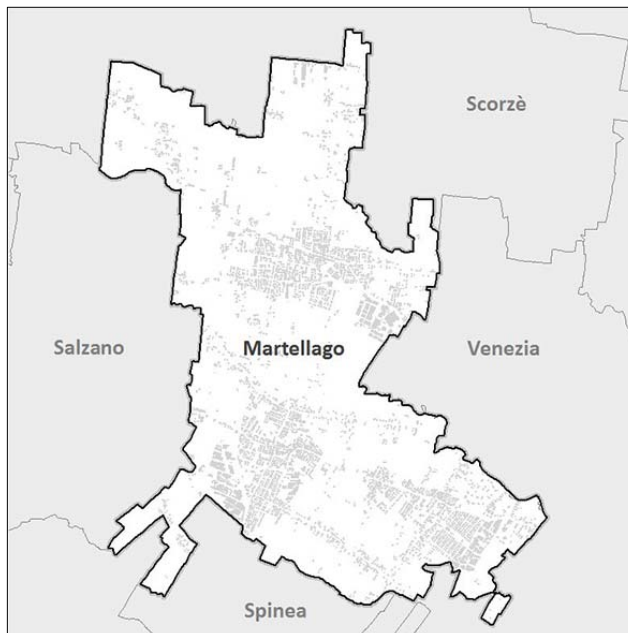
ELABORATO

2

REGIONE DEL VENETO  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA  
COMUNE DI MARTELLAGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 6

### Estratto Norme Tecniche Operative



**COMUNE DI  
MARTELLAGO**

*Sindaco*

Andrea Saccarola

*Assessore Edilizia Priv. e Pub.*

*Lavori pubblici - Urbanistica*

arch. Luca Faggian

*Settore Assetto del Territorio*

*Servizio Urbanistica e S.I.T.*

arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*

Dott. Urb. Lorenzo Torricelli

Geom. Raffaella Maran

Dott. Giovanni Rizzato



**PROGETTAZIONE  
MRM PLUS**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

*Capogruppo*

Dott.ssa Urb. Sara Margaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N.....DEL.....

MARZO 2023



**ESTRATTO ELAB. 02 NORME TECNICHE OPERATIVE**

LEGENDA:

modifiche / integrazioni = testo **colore rosso**

Testo eliminato = testo ~~barrato~~

Omissis (...)

## **ART. 25 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E**

1. Il presente articolo norma la trasformabilità nelle zone agricole così come identificate nella strumentazione urbanistica vigente e strategicamente indirizzate dal P.A.T. secondo le finalità, gli obiettivi e gli strumenti di cui al Titolo V della L.R. n. 11/2004.
2. Il Quadro Conoscitivo assume i contenuti analitici della Variante al PRG approvata con D.G.R.V. n. 2005/2000, curandone gli eventuali aggiornamenti, con particolare riferimento alla schedatura degli edifici, nonché degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.
3. Le zone agricole comunali sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - E1: sono aree di massima tutela, caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.
  - E2: sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
  - E4: sono aree rurali di vecchia e nuova formazione adiacenti alla sottozona E1., caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative ed utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Per il raggiungimento delle suddette finalità, nelle sottozone

- E1 sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'art. 44, co.1 della LR 11/2004, non sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 44, co. 5 della LR 11/2004;
- E2 ed E4 è ammessa la destinazione abitativa e l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione ai sensi dell'art. 44, co. 5 della LR 11/2004;
- E4 è consentita la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza (es. esercizi di vicinato e pubblici esercizi, ecc) previa valutazione dell'inserimento nel contesto.

All'interno della ZTO E4.5 è individuato, con apposita grafia, un Piano di Recupero di Iniziativa Privata per il quale è ammessa la riqualificazione dell'area e la ricomposizione volumetrica attraverso interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e legittimati; non sono ammessi ampliamenti nè l'applicazione della L.R. 14/2019 (articoli 6 e 7). Si prescrive la realizzazione del marciapiede lungo il fronte strada.

Omissis (...)

## **ART. 25 bis – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

1. Sono edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010 e la regolamentazione di cui alla D.G.R.V. 856/2012 e smi. Per tali edifici sono individuate nella cartografia del PI le fasce di rispetto di cui al successivo articolo 28 comma 3.6.
2. Per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:
  - a. un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - b. la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
  - c. una completa documentazione fotografica del sito, con foto inserimento anche delle misure di mitigazione ambientale.
3. In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale 1 correlata con la VAS.
4. Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prevede:
  - 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste per le zone

---

<sup>1</sup> Relazione di valutazione di compatibilità ambientale. Tale relazione redatta da un tecnico abilitato deve essere redatta in caso di primo aumento del numero di capi superiore al 15% fino ad un massimo del 25% (come previsto dalla vigente normativa art 50, lettera d, LR11/2004, comma 7 del punto 5) rispetto l'attuale numero di capi. Tale valutazione dovrà valutare il mantenimento delle caratteristiche di sostenibilità ambientale analizzate in sede di rapporto ambientale e dovrà considerare, anche in riferimento alle indicazioni dell'USLL competente, la necessità o meno di misure atte a minimizzare gli effetti indesiderati dell'attività e il mantenimento delle condizioni di qualità ambientale esistente con particolare riferimento agli aspetti idrici, ecologici e paesaggistici.

agricole;

3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;

4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

5) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio.

5. In caso di dismissione degli edifici intensivi, il cambio di destinazione d'uso, e la definizione dei limiti dimensionali con possibile aumento dimensionale o variazioni dell'altezza sono regolamentate da specifica variante urbanistica al P.I.

## ART. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F STANDARDS URBANISTICI

(1°) Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale. L'insieme delle aree ad esse afferenti soddisfa la dotazione di standards correlati ai valori di insediabilità teorica del Piano. Le Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale sono così ripartite:

b) a) aree per l'istruzione;

e) b) aree per attrezzature di interesse comune.

a) c) aree per parco, gioco e sport;

Appartengono alla categoria degli standards anche le aree destinate dal piano a parcheggio così come definite al successivo art. 30.

Il valore delle aree eccedenti il minimo previsto come standard e delle opere cedute è detraibile dal contributo di urbanizzazione.

(2°) Il dimensionamento degli interventi edilizi da realizzarsi all'interno delle predette zone, è fissato in base a specifiche esigenze e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti gli interventi medesimi.

(3°) E' facoltà del Consiglio Comunale, sulla base di fondate motivazioni, variare le destinazioni di utilizzo delle aree a standard.

(4°) L'utilizzazione di edifici di interesse storico-culturale identificati con apposita grafia nelle tavole di P.R.C. come contenitore per opere di urbanizzazione secondaria, è soggetta a preventivo parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

(5°) Gli interventi edilizi previsti all'interno delle aree di cui al presente articolo spettano alla Pubblica Amm.ne e agli enti istituzionalmente competenti.

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammessi anche in assenza di strumentazione attuativa approvata quando prevista.

Pur tuttavia potranno essere ammessi interventi da parte di privati purché detti interventi siano opportunamente convenzionati in particolare per quanto riguarda le modalità di esecuzione, garanzie, oneri manutentivi ed eventuale cessione del bene. E' consentita, ai privati, la realizzazione di recinzione del proprio lotto, solo con rete metallica e pali di legno semplicemente infissi sul terreno, a condizione che non sia già efficace il vincolo preordinato all'esproprio. Il titolo abilitativo dovrà, comunque, essere subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo con il quale i richiedenti s'impegnano a rimuovere i manufatti eseguiti ed a non esigere alcun indennizzo in caso di esproprio per tale opera.

Non è consentita la realizzazione di altri manufatti (*es. casette in legno, deposito attrezzi, pergolati ecc.*)

(5°bis) Nelle aree per parco, gioco e sport individuate nelle tavole del piano con i punti 84 e 85 sono ammessi anche interventi a supporto dell'attività, quali bar-ristorazione, vendita articoli e abbigliamento sportivo, spazi per baby-sitting, centro medico sportivo-riabilitativo, centri benessere.

(5°ter) Nelle aree per attrezzature di interesse comune individuate nelle tavole del piano con il punto 20, il venir meno delle condizioni che hanno generato l'individuazione della funzione assegnata comporta la disponibilità degli immobili esistenti secondo la destinazione d'uso data dai titoli autorizzatori già rilasciati o, in mancanza di essi, in base a quanto disposto dall'art. 4, comma 3, del Regolamento edilizio; dopo l'accertamento del venir meno delle condizioni di cui sopra, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti alle lettere a, b, c e d, dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, anche con il frazionamento in più unità, mentre non è più ammissibile quanto indicato al comma 2 del presente articolo. Sono fatte salve le limitazioni di tipo urbanistico - commerciale introdotte per le zone urbane di cui all'art. 9, comma 3, punto 3.

(5° quater ) Nelle aree per attrezzature di interesse comune individuate nelle Tavole di Piano con il numero 79 viene indicata una attività socio - assistenziale privata sita a Martellago, località Boschi, da attuare tramite Accordo Pubblico Privato n. 4/23.

Omissis (...)

## **ART. 28 - AREE A VINCOLO SPECIALE E ZONA A PARCO DI INTERESSE EXTRAURBANO.**

Omissis.....

### (3°6) FASCE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Le fasce di rispetto dagli allevamenti intensivi derivano dalle disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 così come modificata dalla DGR 329/2010.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento della Tavole di P.I. dovranno avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I.

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 "In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti e quelli ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale".

Il vincolo di rispetto delle distanze dalle abitazioni non riguarda la casa dei custodi/allevatori e coadiuvanti.



Omissis (...)

### **ART. 33 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **(1°) INTERVENTO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale all'interno delle quali non sia specificatamente prescritta la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, l'attuazione è diretta.

(2°) I cambi d'uso senza opere sono assimilati agli interventi di trasformazione urbanistica.

#### **(2° bis) INTERVENTO DIRETTO PER LA RESIDENZA STABILE DEI FAMILIARI (R.S.F.)**

In tali ambiti, individuati puntualmente in cartografia, è consentito l'intervento diretto. L'edificazione è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire (o di altri atti abilitativi eventualmente previsti dalla normativa vigente) dovrà essere presentata dagli aventi titolo entro cinque anni dalla data di approvazione della presente Variante al PI n. 6;
- b) il rilascio del Permesso a Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, da parte dei proponenti, di un vincolo notarile, registrato e trascritto, di non alienazione e mantenimento della residenza per 5 anni dall'agibilità;
- c) i lavori dovranno essere iniziati e conclusi nei termini previsti dal DPR 380/2001; eventuali proroghe del termine di fine lavori potranno essere concesse dal Comune unicamente in presenza delle condizioni di cui all'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001;
- d) i soggetti aventi titolo dovranno mantenere nell'immobile realizzato la residenza propria o di un proprio familiare entro il secondo grado di parentela, per almeno 5 anni dalla data di agibilità dello stesso;
- e) i soggetti aventi titolo non potranno alienare il bene prima che siano decorsi 5 anni dalla data di agibilità dell'edificio;
- f) eventuali opere di urbanizzazione connesse agli interventi dovranno essere realizzate a totale cura e spese degli interessati, senza alcun onere per il Comune;
- g) l'inottemperanza al termine di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, o altro atto abilitativo previsto dalla normativa vigente, o al termine per

l'inizio dei lavori comporterà l'automatica decadenza dai diritti edificatori assegnati; in tal caso, i lotti interessati acquisiranno di diritto la destinazione urbanistica vigente prima dell'adozione della Variante al PI n. 6, senza necessità di ulteriori provvedimenti;

- h) l'inottemperanza al termine di fine lavori o a uno degli obblighi di cui ai precedenti punti d) ed e) comporterà l'avvio dei procedimenti repressivi per interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001;

Le condizioni sopra descritte dovranno essere espressamente richiamate negli atti abilitanti alla realizzazione degli interventi.

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale.

Indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) il volume massimo ammesso è di 400 mc, oltre agli eventuali volumi preesistenti;
- b) l'edificio deve essere realizzato in classe energetica non inferiore ad "A";
- c) per ogni altro indice o parametro (altezze, distanze, ecc.) e per quanto non specificato dal presente punto (2° bis), si applicano le disposizioni della zona territoriale di riferimento individuata nella cartografia di piano.

*Omissis(...)*