



# COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE

PROVINCIA DI PADOVA

via Roma n. 22 - Località Carceri – cap. 35040 - Tel. 0429-619835



Marca da bollo  
da € 16,00  
Dichiarata agli atti dal  
richiedente  
ID 01210930175080

Prot. 811/2025

Santa Caterina D'Este, 04.02.2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (D.P.R. 06/06/2001 n° 380 Art. 30)

### IL RESPONSABILE DELLA 3<sup>^</sup> U.O.

**Vista** la richiesta con Prot. n.725/2025 con cui l'ing. Roberto Grassetto C.F.GRSRRT53L19G22W residente a Padova, in qualità di consulente incaricato dal Curatore del procedimento fallimentare n.298 N/2013 del Tribunale di Padova – Sezione Civile e Fallimentare, chiede il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili presenti nel Comune di Santa Caterina d'Este – Località Vighizzolo d'Este e censiti:

- al Foglio n.6 – mappale n.858 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.751 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.847 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.852 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.652 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.846 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.841 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.844 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.845 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.757 dell'N.C.T.;
- al Foglio n.6 – mappale n.859 dell'N.C.T.;

**Visto** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

**Visto** il Piano di Assetto del Territorio della Località Vighizzolo d'Este, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 19/12/2019 e approvato con Delibera di Giunta provinciale n.148 del 07/06/2012;

**Vista** la Variante al Piano degli Interventi n.1 della Località Vighizzolo d'Este, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 16/11/2013 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 09/04/2014;

**Vista** la Variante al Piano degli Interventi n.2 della Località Vighizzolo d'Este, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 16/03/2015 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 23/06/2015;

**Vista** la Variante al Piano degli Interventi n.3 della Località Vighizzolo d'Este, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 28/01/2019 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 04/04/2019;

**Visto** il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021/2027 dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

**Visto** il pagamento pervenuto dei diritti di segreteria di cui alla Delibera n.8/2023 e depositato agli atti;

### CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche, relative ai terreni oggetto della domanda:

C.T. – COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE Località Vighizzolo d'Este, Sezione Unica, Foglio 6, Mappali nn. 858/751

ai sensi del P.I. in vigore e delle varianti adottate sono le seguenti:

- ZONA "C1": residenziale semiestensiva di completamento - art.25 delle N.T.O.;

Vincoli Tutele e Fasce di Rispetto:

- RISCHIO IDRAULICO DEL PAI DI TIPO P2 MEDIO - art.55 delle N.T.O.;

C.T. – COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE Località Vighizzolo d'Este, Sezione Unica, Foglio 6, Mappale n. 859

ai sensi del P.I. in vigore e delle varianti adottate sono le seguenti:

- ZONA "C1": residenziale semiestensiva di completamento - art.25 delle N.T.O.;

Vincoli Tutele e Fasce di Rispetto:

- RISCHIO IDRAULICO DEL PAI DI TIPO P2 MEDIO - art.55 delle N.T.O.;

C.T. – COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE Località Vighizzolo d'Este, Sezione Unica, Foglio 6, Mappale n. 757

ai sensi del P.I. in vigore e delle varianti adottate sono le seguenti:

- ZONA "C1": residenziale semiestensiva di completamento - art.25 delle N.T.O. (parzialmente);
- Viabilità (parzialmente);

Vincoli Tutele e Fasce di Rispetto:

- RISCHIO IDRAULICO DEL PAI DI TIPO P2 MEDIO - art.55 delle N.T.O.;

C.T. – COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE Località Vighizzolo d'Este, Sezione Unica, Foglio 6 Mappali nn. 847/852/652/846;

ai sensi del P.I. in vigore e delle varianti adottate sono le seguenti:

- ZONA "C2": zona residenziale di espansione - art.27 delle N.T.O.;

Vincoli Tutele e Fasce di Rispetto:

- FASCE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA – vincolo paesaggistico (art.48 del PI);
- RISCHIO IDRAULICO DEL PAI DI TIPO P2 MEDIO - art.55 delle N.T.O.;

C.T. – COMUNE DI SANTA CATERINA D'ESTE Località Vighizzolo d'Este, Sezione Unica, Foglio 6, Mappali nn. 841/844/845;

ai sensi del P.I. in vigore e delle varianti adottate sono le seguenti:

- ZONA "C2": zona residenziale di espansione - art.27 delle N.T.O.;

Vincoli Tutele e Fasce di Rispetto:

- FASCE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA – vincolo paesaggistico (art.48 del PI);
- FASCE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA – fascia tutela fluviale (art.48 del PI) ;
- RISCHIO IDRAULICO DEL PAI DI TIPO P2 MEDIO - art.55 delle N.T.O.;

## N.T.O. P.I.:

### Art. 25 ZONA C1 – RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

- P.A.T.

Elaborati grafici di riferimento:

- Tavv. n.C1/C2 Intero territorio comunale scala 1:5000;
- Tavv. n. D1 Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione del tessuto mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:

- Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
- Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;

5. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I. È sempre consentito il ricorso a P.U.A. o progettazione unitaria nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale o nel caso che l'amministrazione Comunale ne ravvedesse la necessità, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

6. Destinazioni d'uso consentite:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.;

7. **Tipologie edilizie:** Edifici composti, in linea, case singole o abbinate, case a schiera o a blocco;
8. **Edificabilità:** Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente è consentito comunque ampliare per un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
9. **Numeri dei piani fuori terra:** 2 oltre l'eventuale piano seminterrato;
10. **Altezza massima del fabbricato (H):** non deve superare i 7,5 m;
11. **Distanza dai confini:** sono quelle previste dall'18 delle presenti norme;
12. **Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:** E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (o parti di pareti) pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.  
Qualora le distanze tra 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.
13. **Distanza dalle strade:** è quella definita dall'Art. 18 delle presenti N.T.O.
14. **Parcheggi:** all'interno delle Z.T.O. C1 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 13 delle presenti N.T.O; per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.
15. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 27 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

1. P.A.T.

**Elaborati grafici di riferimento:**

2. Tavv. n.C1/C2 Intero territorio comunale scala 1:5000;  
3. Tavv. n.D1 Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

4. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
5. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
6. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
7. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq, solo per la zona C2/F/6 è consentita in deroga al presente indice di edificabilità territoriale una volumetria massima residenziale e commerciale e destinazioni compatibili di mc. 3000,00, la rimanente superficie territoriale sarà destinata a servizi F2 (aree per interesse collettivo);
8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale piano seminterrato;
9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
10. Distanza dal confine stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 17 comma 3; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00.  
Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a nl. 5,00.  
Qualora le distanze tra 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.
13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 20 delle presenti N.T.O.
14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 13 delle presenti N.T.O.  
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
16. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **Art. 48 FASCE DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c); 2. L.R. n. 11/2004, Art. 41, lett. g), Art. 45 decies;

**Elaborati grafici di riferimento:**

- Tavv. n.E1/E2 Vincoli, scala 1:5000

**Disciplina:**

1. Sono le fasce di tutela ai sensi della L.R. n. 11/04 art. 41 lettera g) e di vincolo paesaggistico ai sensi del d.Lgs. n. 42/04 (ex Galasso);
2. All'esterno dei centri abitati, delle aree urbanizzate e quelle ad esse contigue edificabili previste dal P.I., le **fasce di tutela** hanno una **profondità di ml. 100** dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini, di fiumi e canali.
3. Sono sottoposti a **vincolo paesaggistico**: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una **fascia di 150 metri** ciascuna;
4. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
5. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di tutela sono consentite le seguenti opere:
  - a) gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/01;
  - b) in zona agricola interventi ammessi dall'art. 44 della L.R. 11/04;
  - c) interventi di adeguamento igienico sanitario;
  - d) opere pubbliche;
7. e quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
8. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali e dovrà avere le autorizzazioni degli Enti di competenza della tutela.
9. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 decies della L.R. n. 11/2004.

**Art. 55 – RISCHIO IDRAULICO****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

- P.A.T. – P.A.I.

**Elaborati grafici di riferimento:**

- Tavv. n.E1/E2 Vincoli, scala 1:5000

**Disciplina:**

1. Trattasi di aree a rischio di esondazioni secondo le previsioni del P.A.I. con rischio di pericolosità P1 e P2. Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino competente e successive varianti.
2. Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica" allegata al PAT e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competente.
3. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla Legge.

**IL RESPONSABILE DELLA 3<sup>^</sup> U.O.  
Geom. Vito Scaringella**

firma digitale

ai sensi del D.Lgs.n.82 del 07.03.2005